

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Legittimazione dell'amministratore alla nomina del difensore del condominio

L'amministratore condominiale ha un'autonoma legittimazione alla nomina del difensore del condominio amministrato, pur in assenza di preventiva autorizzazione assembleare, ove la controversia rientri nell'ambito delle attribuzioni di cui all'art. 1131 c.c., a nulla rilevando il fatto che il terzo abbia "invocato la responsabilità extracontrattuale ex art. 2051 c.c. del condominio e non la responsabilità contrattuale dell'amministratore verso i condòmini per l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali assunte verso di essi, in quanto comunque l'amministratore deve compiere gli atti conservativi dei beni comuni, e nelle liti passive promosse da terzi per il risarcimento dei danni provocati da cose comuni, soggette a quell'obbligo di conservazione, rappresenta i condòmini custodi dei beni comuni".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2119 del 29.1.2025.

#### Diritto di sopraelevazione

"Nel caso di sopraelevazione, il nuovo lastrico rimane di proprietà del titolare del precedente lastrico, indipendentemente dalla proprietà della costruzione. Il diritto di superficie, infatti, salvo che il titolo non ponga limiti di altezza al diritto di sopraelevazione, non si esaurisce con l'erezione della costruzione sul lastrico, né il nuovo lastrico si trasforma in bene condominiale, poiché il titolare della superficie, allorché eleva una nuova costruzione, anche se entra automaticamente nel condominio per le parti comuni ad esso, ha un solo obbligo nei confronti dello stesso, cioè quello di dare un tetto all'edificio, restando, tuttavia, sempre titolare del diritto di sopralzo, che è indipendente dalla proprietà della costruzione".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1725 del 24.1.2025.

#### Ripartizione delle spese

In tema di condominio negli edifici "ove manchi una diversa convenzione adottata all'unanimità, che sia espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese generali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123, primo comma, c.c."

Così la Corte di Appello di Bari, con sentenza n. 38 del 13.1.2025.

#### Limiti delle delibere assembleari

"Le deliberazioni assunte dall'assemblea, aventi natura di atti negoziali espressione della maggioranza e non della volontà assembleare, devono avere ad oggetto le sole materie ad essa attribuite, le quali afferiscono alla gestione dei beni e dei servizi comuni, ma non anche ai beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi, come (...) i muri perimetrali di proprietà esclusiva, quand'anche attraversati da tubazioni, canali e altro necessario al servizio degli alloggi soprastanti, rispetto ai quali operano semmai, in assenza di diversa, specifica pattuizione avente forma scritta, i criteri di cui all'art. 1069 c.c., sicché la deliberazione assembleare che approvi e ripartisca una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale è affetta da nullità".

Così il Tribunale di Torino, con sentenza n. 175 del 13.1.2025.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Annullamento delle delibere assembleari

“In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – quest'ultima da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» –, contenuto illecito, ossia contrario a «norme imperative» o all'«ordine pubblico» o al «buon costume»”.

Così il Tribunale di Torino, con sentenza n. 175 del 13.1.2025.

### PROPRIETÀ

#### Costituzione di servitù coattiva di passaggio

“L'azione per la costituzione di servitù coattiva di passaggio in favore del fondo intercluso deve essere promossa, nella ipotesi in cui si fronteggino più fondi tra quello intercluso e la via pubblica, avuto riguardo a tutti i percorsi concretamente sperimentabili, nei confronti di tutti i proprietari di tali fondi, poiché una tale azione dà vita a un processo litisconsortile per comunanza dei plurimi rapporti bilaterali, strettamente correlati al fine di consentire il soddisfacimento del vantato diritto. Lo stesso principio vale per le ipotesi contemplate dagli artt. 1051, terzo comma e 1052 c.c. In mancanza dell'integrazione del contraddittorio ordinato dal giudice il processo dovrà essere dichiarato estinto secondo le regole del processo civile, senza che ne derivi il rigetto della domanda”.

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 199 del 27.1.2025.

#### Accesso al fondo altrui e diritto all'indennità

“La figura della obbligazione *propter rem* sussiste ogni qual volta ad un diritto reale, esclusivo o frazionario, si accompagna un'obbligazione, la cui origine si riconduce alla titolarità del diritto sul bene gravato: pertanto, il soggetto che deve consentire l'accesso e il passaggio di cui all'art. 843 c.c. è il proprietario o il titolare di altro diritto reale del bene gravato ed è esclusivamente lui ad essere legittimato a richiedere ed ottenere l'indennità ivi prevista”.

Così il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 101 del 14.1.2025.

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Riparto di giurisdizione

In tema di edilizia economica e popolare, “il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario, anche dopo l'entrata in vigore del codice del processo amministrativo, trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della Pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato”.

Così il Tar dell'Abruzzo, con sentenza n. 55 del 28.1.2025.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### MEDIAZIONE IMMOBILIARE

#### Diritto alla provvigione

“Il diritto alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, che sussiste quando il mediatore abbia utilmente messo in relazione le parti intervenendo nelle varie fasi delle trattative, così da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, nel senso che quest'ultima possa ritenersi conseguenza dell'opera prestata dall'intermediario, tale che, senza di essa, secondo il principio della causalità adeguata, il contratto stesso non si sarebbe concluso. Per contro non sussiste il diritto alla provvigione quando, dopo una prima fase di trattative avviate con l'intervento del mediatore senza risultato positivo, le parti siano successivamente pervenute alla conclusione dell'affare in maniera indipendente da quell'originario intervento, per effetto d'iniziativa nuove, non ricollegabili con le precedenti o da queste condizionate. Poiché il diritto alla provvigione da parte del mediatore consegue non alla conclusione del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, la condizione perché sorga il diritto alla provvigione è, dunque, l'identità dell'affare proposto con quello concluso, vi deve essere continuità nella operazione e la conclusione dell'affare sia collegabile al contatto determinato dal mediatore tra le parti”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31187 del 5.12.2024.



#### CHI SIAMO

*Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.*

*Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.*

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.