

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Danni cagionati da beni comuni

“In caso di azione ex art. 2051 c.c. esperita da un condomino in relazione a danni alla sua proprietà individuale che originino da parti comuni, la domanda risarcitoria può essere proposta, ex art. 2055 c.c., nei riguardi di un singolo condomino e non necessariamente dell'intero condominio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26521 dell'11.10.2024.

Amministratore ed esercizio del mandato

“L'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con conseguente applicabilità delle disposizioni sul mandato. Conseguenze che, alla scadenza del mandato, l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono”.

Così il Tribunale di Pescara, con sentenza n. 1107 dell'1.10.2024.

Durata dell'incarico di amministratore

“A norma dell'art. 1129, decimo comma, c.c., l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata: la disposizione va (...) interpretata nel senso che il rinnovo dell'incarico sia automatico, sulla base del semplice assenso da parte dell'assemblea; tale principio è smentito solo da una contraria espressa manifestazione di volontà dei condòmini, diretta a revocare l'incarico o a prevedere espressamente nel regolamento condominiale la non rinnovabilità dello stesso. Deve, pertanto, ritenersi che, essendo prevista la possibilità del tacito rinnovo dell'incarico di amministratore di condominio, *a fortiori* tale rinnovo possa essere deliberato dall'assemblea dei condòmini senza il rispetto della maggioranza prevista dall'art. 1136, quarto comma, c.c. per le ipotesi di nomina e revoca dell'amministratore di condominio.

Così il Tribunale di Bari, con sentenza n. 4007 dell'1.10.2024.

Condominio orizzontale

“In tema di condominio, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c.. Infatti, laddove si tratti di un unico corpo di fabbrica, dotato di fondamenta unitarie, all'interno del quale prendono vita varie unità immobiliari, in assenza di giunto di dilatazione, la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c.”.

Così la Corte di Appello di Messina, con sentenza n. 817 del 23.9.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Fondo cassa

“La previsione di un fondo cassa alimentato con le anticipazioni da parte dei condòmini o con l'accantonamento di eventuali entrate è, sotto tale riguardo, del tutto legittima e non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 23893 del 5.9.2024.

USUCAPIONE

Comproprietario e possesso esclusivo

“Il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo (*uti dominus*), non ha la necessità di compiere atti di *interservio possessionis* alla stregua dell'art. 1164 c.c., dovendo, peraltro, il mutamento del titolo consistere in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed *animo domini* della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri, o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore (...). Deve, inoltre, escludersi che il possesso *ad usucapionem* debba caratterizzarsi per il convincimento del soggetto agente di essere proprietario. La buona fede è un elemento del tutto estraneo alla qualità del possesso idoneo all'usucapione: non occorre che colui che pretenda di avere usucapito abbia instaurato con la *res* il rapporto di fatto con il convincimento che fosse il proprietario esclusivo di essa. La legge attribuisce la proprietà sul mero presupposto del possesso pubblico, cioè non clandestino, ininterrotto e non violento, al fine di evitare che il bene resti *sine die* non governato e abbandonato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26024 del 4.10.2024.

SERVITÙ

Acquisto per destinazione del padre di famiglia

“L'accertamento dell'avvenuto acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia implica la verifica del pregresso asservimento di una parte del fondo all'altra, desumibile dalla presenza di opere destinate all'esercizio della servitù, le quali debbono esistere al momento in cui i due fondi hanno cessato di appartenere all'unico proprietario”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26887 del 16.10.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

MEDIAZIONE

Diritto alla provvigione

“Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Va, invece, escluso il diritto alla provvigione qualora tra le parti non sia stato concluso un «affare» in senso economico-giuridico, ma si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dello stesso, come nel caso in cui sia stato stipulato un patto di opzione, idoneo a vincolare una parte soltanto, ovvero un cd. «preliminare di preliminare», costituente un contratto ad effetti esclusivamente obbligatori non assistito dall'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., in caso di inadempimento. Tale ultimo negozio, pur essendo di per sé stesso valido ed efficace, ove sia configurabile un interesse delle parti meritevole di tutela alla formazione progressiva del contratto fondata sulla differenziazione dei contenuti negoziali delle varie fasi in cui si articola il procedimento formativo, non legittima, tuttavia, la parte non inadempiente ad esercitare gli strumenti di tutela finalizzati a realizzare, in forma specifica o per equivalente, l'oggetto finale del progetto negoziale abortito, ma soltanto ad invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione, contraria a buona fede, della specifica obbligazione endoprocedimentale contenuta nell'accordo interlocutorio”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 26061 del 4.10.2024.



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 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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.