

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Amministratore di condominio e mediazione immobiliare

“L'imparzialità del mediatore non consiste in una generica ed astratta equidistanza dalle parti e va intesa, conformemente al dettato dell'art. 1750 c.c., come assenza di ogni vincolo di mandato, di prestazione d'opera, di preposizione institoria e di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al *dominus* l'attività dell'intermediario”. In questa prospettiva, “con riguardo alla compravendita di un appartamento compreso in fabbricato condominiale, all'amministratore del condominio non è precluso di espletare attività di intermediazione, tra il singolo condomino alienante ed il terzo acquirente, attesa l'estraneità del detto affare alla sfera delle attribuzioni entro cui, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., è circoscritto il potere dell'amministratore di rappresentare il singolo condomino e di tutelare gli interessi dell'ente di gestione al quale lo stesso partecipa”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19827 del 18.7.2024.

Tutela del decoro architettonico del fabbricato

In riferimento alle innovazioni pregiudizievoli al decoro architettonico del fabbricato, l'art. 1120, ultimo comma, c.c. “si limita a tutelare l'edificio in sé e disciplina i rapporti condominiali sui beni comuni”. Invece, “il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante e gli interessi al rispetto dell'ornato pubblico possono trovare tutela alla stregua delle disposizioni del regolamento edilizio comunale”.

Così il Tar del Piemonte, con sentenza n. 902 del 17.7.2024.

Condominio e provvedimenti sanzionatori per abusi edilizi

“Il condominio, essendo un mero ente di gestione, privo di personalità giuridica (...), non può essere destinatario di provvedimenti sanzionatori di abusi edilizi, pur se relativi alle parti comuni degli edifici”; e ciò, “anche dopo le modifiche introdotte nel codice civile dalla l. n. 220 del 2012 (...), poiché quest'ultima, pur avendo attribuito un attenuato grado di soggettività al condominio, non lo ha comunque fatto assurgere al rango di ente dotato di vera e propria personalità giuridica”. Deriva da quanto precede che, “ove gli abusi rilevati risultino realizzati su parti comuni, l'ordinanza di ripristino non può essere rivolta all'amministratore *pro tempore* del condominio, ma deve essere indirizzata esclusivamente nei confronti dei singoli condòmini, in quanto unici (com)proprietari delle stesse”.

Così il Tar dell'Umbria, con sentenza n. 544 del 17.7.2024.

Furto in appartamento in occasione della ristrutturazione dell'edificio condominiale

“Nell'ipotesi di furto in appartamento condominiale, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dell'edificio, è configurabile la responsabilità dell'imprenditore ex art. 2043 c.c., per omessa ordinaria diligenza nella adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi, nonché la responsabilità del condominio, ex art. 2051 c.c., per l'omessa vigilanza e custodia, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura”.

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 11607 dell'8.7.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINO

Impianto centralizzato di riscaldamento: distacco e partecipazione alle spese

L'art. 1118, quarto comma, c.c. – nel testo successivo alla novella della legge n. 220 del 2012 – impone al condomino distaccato di "concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma". Pertanto, "alcuna liquidazione forfettaria preventiva è prevista (e, dunque, può considerarsi legittima), ma è necessario un conteggio delle spese effettive per tali causali". "Del resto questo criterio si correla anche alla regola generale dell'art. 1123 c.c. (rimasto, invece, immutato anche a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 220/2012), che non individua certo criteri forfettari ma di contribuzione pur sempre correlata «al valore della proprietà di ciascuno» (primo comma), «all'uso che ciascuno che può farne» (secondo comma) e alla concreta «utilità» (terzo comma). In questa ottica, a livello di legislazione speciale ma anche generale, va affermato che una ripartizione forfettaria fissa in ragione del 20% potrebbe ritenersi legittima solo se adottata dall'unanimità dei condòmini oppure prevista da un regolamento condominiale contrattuale (...); diversamente è da qualificare illegittima". Così la Cassazione, con sentenza n. 18045 dell'1.7.2024.

URBANISTICA

Istanza di condono e immobile oggetto di radicale trasformazione

"Quando l'immobile abusivo non è meramente integrato, ma è radicalmente sostituito da un altro edificio, l'istanza di condono già proposta va dichiarata improcedibile stante la radicale trasformazione dell'oggetto originario. Conseguentemente, l'Amministrazione deve emanare il provvedimento di demolizione del nuovo immobile, costruito abusivamente in luogo di quello già realizzato *sine titulo*". Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 6153 del 10.7.2024.

APPALTO

Gravi difetti e termine di prescrizione

"Nell'ipotesi di gravi vizi dell'opera la cui entità e le cui cause abbiano rese necessarie indagini tecniche, è consequenziale ritenere che una denuncia di gravi vizi da parte del committente possa implicare un'idonea ammissione di valida scoperta degli stessi tale da costituire il *dies a quo* per la decorrenza del termine di prescrizione e, a maggior ragione, tale da fare supporre una conoscenza dei difetti di tanto antecedente da implicare la decadenza, solo quando, in ragione degli effettuati accertamenti, risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione e imputazione delle loro cause". Così la Cassazione, con sentenza n. 19713 del 17.7.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Responsabilità per gravi difetti

La responsabilità per gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c. è di natura extracontrattuale ed è sancita al fine di garantire la stabilità e la solidità degli edifici e di tutelare soprattutto l'incolumità personale dei cittadini e quindi di interessi generali inderogabili che trascendono i confini e i limiti dei rapporti negoziali tra le parti, con la conseguenza che detta responsabilità non può essere rinunciata o limitata con pattuizioni particolari dei contraenti. Il fatto che la rinuncia sia stata pattuita una volta che l'immobile era stato costruito non incide sul carattere preventivo della rinuncia, essendo questa stata posta in essere prima del manifestarsi dei presupposti di applicabilità della responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. Così la Cassazione, con sentenza n. 18720 del 9.7.2024.

LOCAZIONE

Immobile vincolato e finita locazione

“Qualora un bene immobile, per il quale sia stato stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale, risulti classificato, in base ad un provvedimento amministrativo emesso ai sensi degli artt. 1 e 2 della legge 1.6.1939, n. 1089, quale bene di interesse particolarmente importante, determinandosi in tal modo un vincolo artistico e culturale non soltanto sull'immobile, ma anche sugli arredi, le decorazioni, i cimeli storici e la relativa licenza di esercizio, la sussistenza di tale vincolo non si traduce, per il proprietario, nel divieto di intimare al conduttore la licenza per finita locazione, ma soltanto nell'obbligo di garantire la continuità della destinazione del bene nei termini indicati dal provvedimento istitutivo di quel vincolo”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 19350 del 15.7.2024.



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**.