

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Documentazione contabile condominiale

L'amministratore di condominio "non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, essendo tenuto a permettere ai condòmini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, gravando su questi ultimi l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha consentito di esercitare detta facoltà". Così la Cassazione, con ordinanza n. 23893 del 5.9.2024.

#### Assegnazione in via esclusiva di posti macchina in area condominiale

L'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito (al di fuori, dunque, da ogni logica di turnazione), di posti macchina all'interno di un'area condominiale è illegittima, "in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condòmini hanno diritto di esercitare sul bene comune".

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13631 del 2.9.2024.

#### Responsabilità del condominio per i danni provocati dalle cose comuni

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, "è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ai sensi dell'art. 1669 c.c., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 c.c.".

Così il Tribunale di Lariano, con sentenza n. 427 del 28.8.2024.

#### Condominio parziale

"Il condominio parziale opera (...) sul piano della semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale per permettere che, quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il *quorum*, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati (...). Tale interpretazione sembra aver ricevuto un esplicito riconoscimento dalla «riforma del condominio» (l. n. 220 del 2012) secondo cui «l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati» (nuovo testo del penultimo comma dell'art. 1136 del codice civile rispetto al precedente che parlava di «tutti i condòmini»). Ciò comporta che le delibere assunte dall'assemblea del condominio parziale non devono necessariamente coinvolgere quei condòmini che non ne fanno parte perché non riceventi alcuna utilità dalla loro approvazione: ne deriva che non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità".

Così il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 2694 del 28.8.2024.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINO

#### Contenuto del verbale di assemblea

“Non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti i condòmini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 c.c.”.

Così il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 2694 del 28.8.2024.

### LOCAZIONE

#### Locazione ad uso diverso dall'abitativo e canoni a scaletta

“In tema di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, è legittima la pattuizione – convenuta all'atto della conclusione del contratto o in corso di rapporto – di un canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo, realizzata mercé pagamento di rate predeterminate per ciascun segmento temporale, con frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi più brevi a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione, oppure correlando l'entità del rateo all'incidenza di elementi e fatti predeterminati influenti sull'equilibrio sinallagmatico; la legittimità di detti patti (iniziali o successivi) va esclusa ove risulti (dal testo contrattuale o da elementi extratestuali, l'allegazione dei quali è onere della parte che invochi la nullità della pattuizione) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, in elusione dei limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978, così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20167 del 22.7.2024.

#### Obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto

“In materia di locazione, pur quando il rapporto venga risolto – sia contrattualmente, sia giudizialmente –, l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., non richiede la sua costituzione in mora e permane per tutto il tempo in cui rimanga nella detenzione del bene, fino al momento dell'effettiva riconsegna”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20105 del 22.7.2024.



# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### USUCAPIONE

Consegna del bene  
prima della stipula  
del contratto definitivo

“Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile *ad usucapionem*, salvo la dimostrazione di un'intervenuta *interservio possessionis* nei modi previsti dall'art. 1141 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25091 del 18.9.2024.

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Concessione di alloggi  
e silenzio assenso

“La materia della concessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non contempla il silenzio assenso come fattispecie provvedimentale”.

Così il Tar del Lazio, con sentenza n. 16153 del 6.9.2024.

## 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.