

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Azione di annullamento di delibera assembleare

“L'azione di annullamento delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, disciplinata dall'art. 1137 c.c., presuppone, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di condomino dell'attore non solo al momento della proposizione della domanda, ma anche al momento della decisione della controversia, determinando, di regola, la perdita di tale *status* il conseguente venir meno dell'interesse ad agire dell'istante ad ottenere giudizialmente una caducazione o una modifica della portata organizzativa della delibera impugnata; la perdita della qualità di condomino può lasciar sopravvivere l'interesse ad agire solo quando l'attore vanta un diritto in relazione alla sua passata partecipazione al condominio e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della delibera presa allorché egli era ancora condomino, ovvero quando tale delibera incida tuttora in via derivata sul suo patrimonio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16654 del 14.6.2024.

Produzione di delibera assembleare a corredo di domanda monitoria

La produzione di delibera assembleare condominiale, a corredo di una domanda monitoria avverso un condomino, non è idonea a soddisfare l'onere di comunicazione agli assenti ex art. 1137 c.c., né comporta il sorgere della presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c., che postula il recapito all'indirizzo del condomino del verbale contenente le decisioni dell'assemblea, e neppure obbliga quest'ultimo ad attivarsi per acquisire e conoscere il testo delle deliberazioni stesse, la cui conoscibilità, pertanto, non è ancorata alla data di notificazione del decreto ingiuntivo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16635 del 14.6.2024.

Effetti dell'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore

Dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, in particolare, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dal primo comma dell'art. 1137 c.c., discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condòmini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16635 del 14.6.2024.

Proprietà esclusiva di beni comuni e onere della prova

“Quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16619 del 14.6.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINO

Destinazione di un locale ad alloggio del portiere

Il vincolo di destinazione ad alloggio del portiere di unità immobiliare di proprietà esclusiva compresa in un condominio non è suscettibile nella categoria delle obbligazioni *propter rem*, bensì nello schema della servitù. Ciò non si risolve in uno svuotamento del contenuto del diritto di proprietà in quanto i proprietari possono tornare ad utilizzare l'immobile sia nei periodi nei quali il condominio eventualmente delibera di non avvalersi del servizio di portierato, sia nel caso in cui il condominio delibera la cessazione definitiva del servizio. Così la Cassazione, con ordinanza n. 16083 del 10.6.2024.

APPALTO

Dovere del committente di cooperare all'adempimento dell'appaltatore

"Nel contratto di appalto è configurabile, in capo al committente, quale creditore dell'*opus*, un dovere - discendente dall'espresso riferimento contenuto nell'art. 1206 c.c. e, più in generale, dai principi di correttezza e buona fede oggettiva che permeano la disciplina delle obbligazioni e del contratto - di cooperare all'adempimento dell'appaltatore attraverso il compimento di quelle attività, distinte rispetto al comportamento dovuto da questi e necessarie affinché il medesimo possa realizzare il risultato cui è preordinato il rapporto obbligatorio". Così la Cassazione, con sentenza n. 16346 del 12.6.2024.

LOCAZIONE

Atti di gestione del rapporto locativo in pendenza di procedura esecutiva

"Gli atti di gestione del rapporto locativo ad uso diverso - quali devono considerarsi sia la registrazione tardiva del contratto, sia il diniego di rinnovo alla prima scadenza ex art. 29 legge n. 392 del 1978 - posti in essere, nella pendenza della procedura esecutiva, dal debitore esecutato non nella qualità di custode o senza previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, sono radicalmente improduttivi di effetti nei confronti della procedura e dello stesso conduttore e tali rimangono anche qualora la procedura esecutiva si estingua, per causa diversa dalla vendita forzata dell'immobile, anteriormente alla prima scadenza del rapporto". Così la Cassazione, con sentenza n. 15678 del 5.6.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Occupazione di immobile da parte dell'assegnatario di un alloggio popolare

"L'occupazione dell'immobile da parte dell'assegnatario di un alloggio popolare, il quale non abbia ancora stipulato il contratto di locazione e al quale l'immobile non sia stato ancora consegnato, integra il reato di occupazione arbitraria di edifici a nulla rilevando, sotto il profilo della scriminante putativa dell'esercizio di un diritto, che l'occupazione abbia avuto il solo fine cautelativo di evitare che altri lo occupassero, posto che la tutela dell'immobile, fino alla consegna, spetta all'IACP".

Così il Tribunale di Frosinone, con sentenza n. 1518 del 6.9.2023.

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Doveri del mediatore

Il mediatore, "pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere nell'adempimento della sua prestazione particolari indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della libertà da pesi dell'immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie) allo scopo di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell'affare, è pur tuttavia gravato, in positivo, dall'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che è richiesta in relazione al tipo di prestazione, nonché, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle". Pertanto, "la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi, legittima il rifiuto del medesimo promissario di corrispondere la provvigione".

Così il Tribunale di Nola, sez. I, con sentenza n. 1546 del 16.5.2024.

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**.