

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Costituzione in giudizio dei singoli condòmini

“I singoli condòmini possono volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come adesivo autonomo (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore), ove essi siano dotati di autonoma legittimazione ad impugnare la delibera, per non essersi verificata nei loro confronti alcuna decadenza, ovvero, se quest'ultima ricorra, come adesivo dipendente (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame); tale ultima è la qualificazione da riconoscersi, altresì, all'intervento, ove questo sia a favore del condominio, siccome volto a sostenere la validità della delibera impugnata, stante la legittimazione processuale passiva esclusiva dell'amministratore nei giudizi relativi all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, non trattandosi di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10491 del 18.4.2024.

Potere di compiere atti conservativi da parte dell'amministratore

“In tema di condominio, l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130, n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e i singoli appartamenti o parte di essi soltanto”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10380 del 17.4.2024.

Uso dei muri perimetrali dell'edificio

“A norma dell'articolo 1102, primo comma, c.c., applicabile al condominio negli edifici in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c., ciascun condomino può apportare a sue spese le «modificazioni» necessarie per il migliore godimento delle cose comuni, sempre che osservi il duplice limite di non alterare la destinazione e di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto. Entro questi limiti, perciò, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti, ciascun condomino può servirsi altresì dei muri perimetrali comuni dell'edificio e appoggiarvi tubi, fili, condutture, targhe, tende e altri manufatti analoghi”.

Così il Tar della Sicilia, con sentenza n. 1385 del 12.4.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Divisione dei beni comuni

“In tema di divisione di beni comuni, gli artt. 1119 e 1112 c.c. hanno una *ratio* diversa e forniscono differenti tutele: il primo contempla una forma di protezione rafforzata dei diritti dei condòmini, in omaggio al *minor favor* del legislatore per la divisione condominiale e, conseguentemente, contiene la prescrizione dell'unanimità e la tutela del mero comodo godimento del bene, in relazione alle parti di proprietà esclusiva; il secondo costituisce un'eccezione alla regola generale della divisione della comunione disposta dall'art. 1111 c.c., tutela la destinazione d'uso del bene e, per questo, ammette che la divisione sia richiedibile anche da uno solo dei comproprietari, con la sola subordinazione della stessa alla valutazione giudiziale che il bene, anche se diviso, manterrà l'idoneità all'uso cui è stato destinato”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 9911 dell'11.4.2024.

LOCAZIONE

Obbligo di pagamento del canone

L'obbligo di pagamento del canone è “condizionato, nell'ambito di un necessario equilibrio sinallagmatico, dall'adempimento, da parte del locatore, dell'obbligo di consegnare la cosa locata, in difetto del quale va pertanto escluso l'obbligo di pagamento del canone da parte del conduttore”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 10361 del 17.4.2024.

PROPRIETÀ

Occupazione abusiva di un bene appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile

In caso di occupazione abusiva di un bene appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile, l'amministrazione, ai sensi dell'art. 823, secondo comma, c.c., può esercitare il potere di autotutela possessoria, adottando un'ordinanza di rilascio. “Siffatto provvedimento ha natura doverosa e vincolata e non necessita né della preventiva comparazione con gli interessi del privato occupante, non potendosi giammai ingenerare un affidamento «legittimo» in presenza di una situazione connotata da evidente abusività, né di specifica motivazione, se non quella necessaria a dare atto dell'accertamento dell'abusiva occupazione e nei confronti del quale non è configurabile il vizio di eccesso di potere, perché l'esercizio del potere di autotutela esecutiva si giustifica unicamente in ragione della perdurante occupazione *sine titulo* del bene pubblico”. Peraltro, nemmeno rileverebbe una eventuale iniziale tolleranza in merito all'occupazione del bene “non radicando un simile contegno dell'amministrazione alcuna posizione di diritto o di interesse legittimo in capo all'occupante *sine titulo*”. Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 2980 del 30.3.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Usucapione e atti interruttivi del possesso

“In tema di usucapione, alla luce del rinvio fatto dall'art. 1165 c.c. all'art. 2943 c.c., gli atti interruttivi del possesso risultano tassativamente elencati, e tale efficacia può riconoscersi solo ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziali diretti ad ottenere *ope judicis* la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente, sicché ad interrompere il possesso non è l'esito positivo o negativo dell'azione, ma la volontà di riacquistare il possesso del bene che si ritiene da altri posseduto illegittimamente, attraverso un'azione giudiziale proposta con atto di citazione o, comunque, da atto valido ad instaurare il giudizio (...). Purché si tratti di azione rivolta contro il possessore, ed intesa a recuperare il possesso del bene immobile nei confronti di chi pretenda di usucapire, può quindi valere, come atto interruttivo della prescrizione, sia l'azione di rivendicazione basata sulla cosiddetta *probatio diabolica* della proprietà, sia un'azione recuperatoria che sia basata su un titolo negoziale, o sulla caducazione di un titolo negoziale (...). Non può invece costituire atto interruttivo dell'usucapione l'opposizione alla domanda di usucapione abbreviata, né l'atto di intervento nel procedimento, non implicando tali atti di per sé domande dirette al concreto recupero del godimento del bene (...), e nessun rilievo ai fini della maturazione dell'usucapione può essere attribuito al fatto che, il titolare del diritto di proprietà convenuto, manifesti nel costituirsi una volontà contraria al possesso dell'usucapiente, che non si esprima però in una vera e propria domanda di rivendicazione del possesso, o della proprietà del bene, o di rilascio dello stesso”. Così la Cassazione, con sentenza n. 5399 del 29.2.2024.



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**.