

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

**Pagamento del canone
per l'occupazione di spazi
e aree pubbliche**

“È obbligato al pagamento del cosap il condominio che abbia sostituito con griglie una parte del piano di calpestio di un'area già gravata da servitù pubblica di passaggio, al fine di migliorare il godimento dei locali sottostanti al suolo, e ciò in quanto esso gode di un'utilizzazione particolare dell'area medesima”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13967 del 20.5.2024.

**Decorrenza
dell'obbligo di pagamento
delle spese condominiali**

“L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, sorge già nel momento del compimento dell'attività di gestione (e dunque nei confronti di chi sia condomino in tale epoca), e non invece nel momento successivo in cui le stesse spese siano poi approvate e ripartite in sede di consuntivo. Quanto, invece, alle spese per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione delle parti comuni, esse gravano su chi sia condomino al momento dell'approvazione delle delibere che abbiano approvato l'intervento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13781 del 17.5.2024.

**Regolamento contrattuale
e limiti alle facoltà
di godimento dei condòmini**

“Il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare (...). In quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condòmini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13396 del 15.5.2024.

**Impugnazione di delibera
annullabile e legittimazione
ad agire**

In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, “la legittimazione ad agire spetta soltanto ai condòmini, e cioè a coloro che al momento della celebrazione dell'assemblea condominiale che abbia adottato la delibera oggetto di impugnazione risultino titolari dei diritti reali sulle singole unità immobiliari”. E la mancanza di detta legittimazione può costituire oggetto di rilievo d'ufficio da parte del giudice o essere eccepita dal condominio convenuto, “con la puntualizzazione che il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13233 del 14.5.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

“Grandi locazioni commerciali” e clausole derogative alle norme imperative di legge

Per effetto dell'art. 18 del decreto-legge n. 133 del 12.9.2014 (cd. decreto “Sblocca Italia”), come convertito in legge, che ha aggiunto all'art. 79 della legge n. 392 del 1978, un terzo comma, è possibile inserire nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, “clausole che incidano sulla durata del contratto, o che attribuiscono un maggior canone al locatore, o che comunque derogano alle disposizioni della legge 392/1978 ove ricorra il presupposto di ordine quantitativo basato sull'ammontare dell'importo del canone annuo pattuito (che deve superare Euro 250.000,00), oltre che quello formale costituito dalla «approvazione per iscritto» del contratto”. Pertanto, nelle “grandi locazioni” commerciali possono “essere oggetto di libera contrattazione tra le parti le clausole su durata minima, rinnovo automatico, prelazioni, recesso per gravi motivi, indennità a fine locazione e indicizzazione e/o aumenti del canone”. E, con particolare riguardo a quest'ultimo profilo, dovranno dunque ritenersi lecite anche le “clausole di aggiornamento del canone per rivalutazione monetaria che superino i limiti quantitativi” previsti dall'art. 32 della predetta legge 392/1978. Così la Cassazione, con ordinanza n. 3399 del 6.2.2024.

URBANISTICA

Controversie in materia edilizia e termine per la proposizione del ricorso

“Nelle controversie in materia edilizia, il *dies a quo* ai fini della tempestiva proposizione del ricorso si identifica con l'inizio dei lavori, laddove si contesti l'*an* della edificazione (ovvero si assuma che nessun manufatto poteva essere edificato sull'area); mentre coincide con il completamento dei lavori ovvero con il grado di sviluppo degli stessi (in termini di esatta dimensione, consistenza, finalità, dell'erigendo manufatto), laddove si contesti il *quomodo* (distanze, consistenza e così via)”. Così il Tar del Lazio, con sentenza n. 9916 del 17.5.2024.

Pianificazione urbanistica e onere di motivazione

“Se in astratto le scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di pianificazione urbanistica costituiscono apprezzamenti di merito sottratti al sindacato di legittimità se non per profili di manifesta illogicità ed irragionevolezza, il conseguente principio secondo cui l'onere di motivazione gravante sull'Amministrazione in sede di adozione di uno strumento urbanistico o di una sua variante è di carattere generale e deve ritenersi soddisfatto con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte effettuate, senza necessità di una motivazione puntuale e specifica, subisce però un'attenuazione quando si tratti di previsioni interessanti la pianificazione di un'area determinata o di aree specifiche o quando si ledono legittime aspettative dei privati”. Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 4390 del 16.5.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Inadempimento e onere della prova

“In tema di inadempimento del contratto di appalto, le disposizioni speciali dettate dal legislatore attengono essenzialmente alla particolare disciplina della garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera, assoggettata ai ristretti termini decadenziali di cui all'art. 1667 c.c., ma non derogano al principio generale che governa l'adempimento del contratto con prestazioni corrispettive, il quale comporta che l'appaltatore, il quale agisca in giudizio per il pagamento del corrispettivo convenuto, abbia l'onere – allorché il committente sollevi l'eccezione di inadempimento di cui al terzo comma di detta disposizione – di provare di aver esattamente adempiuto la propria obbligazione e, quindi, di aver eseguito l'opera conformemente al contratto e alle regole dell'arte”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13560 del 15.5.2024.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Subentro e requisito della durata convivenza

In tema di edilizia residenziale pubblica “il requisito della duratura convivenza ai fini del subentro non può che essere provato attraverso un atto ufficiale, e cioè attraverso le risultanze dell'anagrafe del Comune, non potendo rilevare a tal fine dichiarazioni testimoniali o altri mezzi di prova forniti estemporaneamente dall'interessato, atteso che il certificato di residenza costituisce, quanto meno, prova presuntiva della stabile convivenza, la cui confutazione richiede una prova contraria molto rigorosa”.

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 4517 del 21.5.2024.

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**.