

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Delibere nulle e annullabili

“In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – quest'ultima da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» –, contenuto illecito, ossia contrario a «norme imperative» o all'«ordine pubblico» o al «buon costume». Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21235 del 30.7.2024.

#### Procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore

Il procedimento per la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio si caratterizza, pur in presenza di situazioni di contrasto tra i condòmini, per essere finalizzato esclusivamente alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio, con l'effetto che, con riguardo ad esso, non trovano applicazione le regole di cui agli artt. 91 e seguenti c.p.c., in tema di condanna alle spese, che postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20916 del 26.7.2024.

#### Qualificazione del vizio della delibera in termini di annullabilità

“La qualificazione del vizio in termini di annullabilità non muta al cospetto di una serie di delibere emanate – nei casi concreti che esse hanno ad oggetto – in violazione dei criteri legali o negoziali, quand'anche si tratti della ripetizione di una violazione identica (o simile) e quindi si esponga ad essere interpretata come frutto della determinazione del condominio di inaugurare un indirizzo modificativo dei criteri di ripartizione delle spese (...). In altre parole, una serie di violazioni puntuali e concrete dei criteri, nei casi di volta in volta oggetto delle delibere, non dà luogo ad un qualcosa di diverso e ulteriore rispetto alla somma delle singole violazioni lesive dei criteri: in particolare non trasforma tale somma nella manifestazione di una volontà normativa attuale di modifica dei criteri” (nemmeno per *facta concludentia*, inammissibile in materia di convenzione ex art. 1123, primo comma, c.c.). “Pertanto, incombe alla parte interessata l'onere di impugnare ciascuna singola delibera entro il termine perentorio ex art. 1137, primo comma, c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20568 del 24.7.2024.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINO

#### Godimento da parte dei condòmini degli spazi destinati a parcheggio

“L'art. 41-sexies, l. 17.8.1942 n.1150, introdotto dall'art. 18, l. 6.8.1967 n. 765 – laddove dispone che nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione – costituisce norma imperativa e inderogabile, in correlazione degli interessi pubblicistici da essa perseguiti; la norma opera non solo nel rapporto tra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica, ma anche nei rapporti privatistici inerenti a detti spazi, nel senso di imporre la loro destinazione a uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni o a esse abitualmente accedono. Ciò comporta, in ipotesi di fabbricato condominiale, che, qualora il godimento dello spazio per parcheggio non sia assicurato in favore del proprietario del singolo appartamento in applicazione dei principi sull'utilizzazione delle parti comuni o delle sue pertinenze, essendovi un titolo contrattuale che attribuisca ad altri la proprietà dello spazio medesimo, deve affermarsi la nullità di tale contratto nella parte in cui sottrae lo spazio per parcheggio alla suddetta inderogabile destinazione; conseguentemente deve ritenersi il contratto stesso integrato *ope legis ex art. 1419*, secondo comma, c.c. dalla norma imperativa, con il riconoscimento di un diritto reale di uso di quello spazio in favore di detto condomino”. Così la Cassazione, con sentenza n. 18686 del 9.7.2024.

### USUCAPIONE

#### Possesso del bene da parte del coerede

“Il coerede che, dopo la morte del *de cuius*, sia rimasto nel possesso del bene ereditario può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso; a tal fine, egli, che già possiede animo proprio ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, godendo del bene con modalità incompatibili con la possibilità di godimento altrui e tali da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus*, risultando a tal fine insufficiente l'astensione degli altri partecipanti dall'uso della cosa comune”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 21695 dell'1.8.2024.

#### Rapporto di fratellanza tra comunisti e possesso

In tema di usucapione, il rapporto di fratellanza tra i comunisti toglie valore alla circostanza della lunga durata dell'esercizio del possesso sull'intero bene: qualora si verta in rapporti di parentela e non di mera amicizia o di buon vicinato (questi ultimi risultando, a differenza dei primi, di per sé labili e mutevoli) il protrarsi della tolleranza per un lungo arco di tempo non è, infatti, da ritenersi elemento presuntivo in favore dell'esclusione dal possesso dei comproprietari familiari. Così la Cassazione, con ordinanza n. 20346 del 23.7.2024.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### COMPRAVENDITA

**Risoluzione di preliminare di vendita di un garage per impossibilità di manovra di accesso**

"In tema di preliminare di vendita di un garage, ove il promissario acquirente chieda la risoluzione del contratto per inadempimento, stante l'inutilizzabilità del bene per l'impossibilità della manovra di accesso, il criterio della facile manovrabilità, di cui agli artt. 3.6.3. e 3.7.2. del d.m. 1.2.1986 del Ministero dell'interno, recante norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse, non è soddisfatto dal semplice rispetto dei minimi dimensionali di ampiezza e va collegato al dato oggettivo della dimensione del veicolo rapportato alla ristrettezza degli spazi, nonché alle difficoltà che incontra un qualunque conducente dotato di normale abilità".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15309 del 31.5.2024.

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**Illegittimità della richiesta di pregressa residenza per l'accesso alla casa popolare**

Giacché "non si ravvisa alcuna ragionevole correlazione fra l'esigenza di accedere al bene casa, ove si versi in condizioni economiche di fragilità, e la pregressa e protratta residenza" – comunque la si declini – nel territorio regionale, va dichiarata "l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 1, lettera b), della legge della Regione Piemonte 17.2.2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale) – come sostituito dall'art. 106, comma 2, della legge della Regione Piemonte 17.12.2018, n. 19 (Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2018) – limitatamente alle parole «da almeno cinque anni» e «con almeno tre anni, anche non continuativi all'interno dell'ambito di competenza degli enti gestori delle politiche socio-assistenziali»".

Così la Corte costituzionale, con sentenza n. 147 del 25.7.2024.



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