

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Attività di amministratore di condominio e di agente immobiliare

“Un’incompatibilità stabilita a priori dell’esercizio congiunto delle attività di amministratore di condòmini ed agente immobiliare è contraria ai principi ed al diritto dell’Unione europea”. Ciò, in base a quanto statuito dalla Corte di giustizia dell’Ue secondo cui “l’articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12.12.2006, relativa ai servizi nel mercato interno, deve essere interpretato nel senso che esso osta a una normativa nazionale che prevede, in via generale, un’incompatibilità tra l’attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condòmini, esercitate congiuntamente”. Pertanto, non sussiste alcuna ragione per vietare in astratto l’esercizio contestuale delle due attività laddove si svolga intermediazione di immobili che non siano anche, contemporaneamente, amministrati.

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1925 del 7.3.2025.

Differenza tra innovazioni e modificazioni

“Le innovazioni di cui all’art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall’art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull’essenza della cosa comune, alterandone l’originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l’aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l’interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell’assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5533 del 2.3.2025.

Delibera con oggetto impossibile

La deliberazione dell’assemblea dei condòmini deve ritenersi affetta da nullità, tra le altre ipotesi, in caso di impossibilità dell’oggetto, in senso materiale o in senso giuridico, da intendersi riferito al contenuto (c.d. *decisum*) della deliberazione. “L’impossibilità giuridica dell’oggetto, in particolare, va valutata in relazione alle «attribuzioni» proprie dell’assemblea: quest’ultima, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni. Perciò, l’assemblea non può (...) occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell’edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell’assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5528 del 2.3.2025.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Uso del bene comune

“Quando tra alcuni comunisti insorga controversia sulle modalità di uso della cosa comune, ancorché riguardanti una modificazione che, non incidendo sull'estensione dei diritti degli altri partecipanti (art. 1102, comma secondo, c.c.) né eccedendo l'ordinaria amministrazione (art. 1108 c.c.), tende al suo migliore godimento, nel giudizio instaurato fra i comunisti in disaccordo, non v'è litisconsorzio necessario di tutti gli altri partecipanti alla comunione”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 5302 del 28.2.2025.

Diritto di querela del conduttore per danneggiamento delle parti comuni

Il conduttore di un appartamento è legittimato a sporgere querela in relazione ai danni causati alle parti comuni del condominio. Del resto, “il diritto di querela per il reato previsto dall'art. 635 c.p. spetta anche a chi abbia solo un rapporto di fatto di origine non illegale con la cosa danneggiata, in quanto la tutela accordata dalla indicata previsione incriminatrice si riferisce a qualunque soggetto che, per un qualsiasi titolo giuridico, utilizzi il bene interessato o comunque ne riceva una utilità”. E, con particolare riguardo alla locazione, va rammentato che il relativo “contratto comporta il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio”. Così la Cassazione penale, con sentenza n. 8101 del 27.2.2025.

Diritto del conduttore di utilizzo delle parti comuni

“Il conduttore, cui è consentito trarre dalla cosa locata tutte le utilità inerenti al suo normale godimento, escluse solamente quelle espressamente vietate dal contratto o confliggenti con il diritto del locatore o di terzi, può utilizzare le parti comuni dell'edificio condominiale, ove è sito l'immobile locatogli, con eguale contenuto ed eguali modalità del potere di utilizzazione spettante al proprietario”. Così la Cassazione penale, con sentenza n. 8101 del 27.2.2025.

SERVITÙ

Costituzione coattiva di servitù di passaggio

“La costituzione coattiva della servitù di passaggio in favore di un fondo non intercluso, ai sensi dell'art. 1052 c.c., postula la rispondenza alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria, requisito che trascende gli interessi individuali e giustifica l'imposizione solo per interesse generale della produzione, da valutare, non già in astratto, ma con riguardo allo stato attuale dei fondi e alla loro concreta possibilità di un più ampio sfruttamento o di una migliore utilizzazione, sicché il sacrificio del fondo servente non si giustifica qualora il fondo dominante sia incolto e da lungo tempo inutilizzato a fini produttivi”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 5143 del 27.2.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

COMPRAVENDITA

Elementi essenziali del contratto

“La compravendita immobiliare impone, in forza della forma scritta richiesta *ad substantiam* dall'art. 1350 c.c., l'accordo delle parti sugli elementi essenziali del contratto; nel dettaglio, è necessario che dal documento risulti, anche attraverso il riferimento ad elementi esterni, ma idonei a consentire l'identificazione dell'immobile in modo inequivoco, se non l'indicazione dei dati catastali o delle mappe censuarie e dei confini, quantomeno che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o comunque logicamente determinabile. Trattandosi, peraltro, di contratto per il quale è imposta la forma scritta, l'accertamento della presenza dei requisiti necessari per una sicura identificazione dell'oggetto negoziale dà luogo ad un apprezzamento di fatto consistente nella ricostruzione del contenuto della volontà negoziale, ed è perciò riservato al giudice di merito, rimanendo soggetto al sindacato di legittimità solo sotto il profilo (...) del vizio della motivazione”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 5532 del 2.3.2025.

Allegazione delle piante planimetriche

“Le piante planimetriche allegate ai contratti aventi ad oggetto immobili fanno parte integrante della dichiarazione di volontà, quando ad esse i contraenti si siano riferiti nel descrivere il bene, e costituiscono mezzo fondamentale per l'interpretazione del negozio, salvo, poi, al giudice di merito, in caso di non coincidenza tra la descrizione dell'immobile fatta in contratto e la sua rappresentazione grafica contenuta nelle dette planimetrie, il compito di risolvere la *quaestio voluntatis* della maggiore o minore corrispondenza di tali documenti all'intento negoziale ricavato dall'esame complessivo del contratto”. Al riguardo, tuttavia, “è il caso di precisare che, se le parti hanno fatto riferimento, per individuare il bene oggetto di compravendita immobiliare, ad una planimetria allegata all'atto, è necessario che essa sia sottoscritta dai contraenti e sia espressamente indicata nel contratto come parte integrante del contenuto dello stesso”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 5532 del 2.3.2025.

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 oltre 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**.