

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Interpretazione di un regolamento contrattuale

“Nell'interpretazione del regolamento contrattuale, il giudice deve utilizzare i canoni ermeneutici previsti dal codice civile e quindi leggere le clausole complessivamente e non limitarsi alla singola disposizione (art. 1363 cod. civ.) e cercare di ricostruire la volontà e l'intenzione delle parti contraenti (art. 1362 cod. civ.)”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20096 del 13.7.2023.

#### Natura del sottotetto

“La natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19951 del 12.7.2023.

#### Voci in bilancio ritenute non corrette dal singolo condomino

“Il condomino che ritenga che il bilancio contenga voci a suo debito non corrette, perché non sono stati scomputati pagamenti che ritiene precedentemente eseguiti, ha l'onere di impugnarlo nei trenta giorni previsti dall'art. 1137 cod. civ.”; laddove così non avvenga e non si deducano vizi di nullità della delibera rilevabili di ufficio, “il *quantum* dovuto come risultante dai bilanci approvati” non può più essere contestato.

Così il Tribunale di Sulmona, con sentenza n. 202 del 30.6.2023.

#### Divieti contenuti in un regolamento contrattuale

“I divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti”.

Così il Tribunale di Bergamo, con sentenza n. 1326 del 20.6.2023.

#### Rilascio di un immobile condominiale occupato da ex dipendente

Appartiene alla cognizione del giudice del lavoro la domanda proposta da un condominio nei confronti di un proprio ex dipendente per il rilascio di un immobile il cui godimento gli era stato concesso a parziale corrispettivo della sua prestazione lavorativa, involgendo, tale domanda, l'“accertamento dell'intervenuta risoluzione del rapporto di lavoro”.

Così il Tribunale Roma (sez. lavoro), con sentenza n. 6376 del 19.6.2023.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Insufficiente erogazione di calore dell'impianto centralizzato

“L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie non solo alla conservazione, ma anche al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (art. 1123, primo comma, cod. civ.). Ne segue che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio, poiché il condomino non è titolare di una pretesa a una prestazione sinallagmatica nei confronti del condominio e quindi non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 17452 del 19.6.2023.

### PROPRIETÀ

#### Beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale ed usucapione

“Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 830 e 828, secondo comma, cod. civ., i beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale possono essere sottratti alla pubblica destinazione soltanto nei modi stabiliti dalla legge, e quindi certamente non per effetto di usucapione da parte di terzi, non essendo usucapibili diritti reali incompatibili con la destinazione del bene dell'ente al soddisfacimento del bisogno primario di una casa di abitazione per cittadini non abbienti”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19951 del 12.7.2023.

#### Regolamentazione del servizio di raccolta differenziata dei rifiuti

In materia di regolamentazione del servizio di raccolta differenziata dei rifiuti, “deve ritenersi rientrare nella «fisiologia» dello svolgimento di un servizio pubblico la richiesta di minime prestazioni collaborative agli stessi utenti del servizio, rientranti nella normale conformazione delle relazioni tra gli enti pubblici ed i cittadini, così come consueti e dovuti nell'ambito delle relazioni private”. Tali oneri discendono, d'altra parte, “da quel principio generale di responsabilizzazione e di cooperazione di tutti i soggetti coinvolti nella produzione, nella distribuzione, nell'utilizzo e nel consumo di beni da cui originano i rifiuti che, nel caso in cui si opti per il sistema di raccolta differenziata «porta a porta», comporta, per definizione, l'opera di differenziazione dei rifiuti e la successiva attività di conferimento ed esposizione degli stessi per la rimozione da parte della ditta addetta alla loro raccolta”. Pertanto deve ritenersi legittima “la previsione dell'utilizzo e del posizionamento all'esterno degli edifici di un carrellato per il rifiuto umido e la prescrizione della riconduzione di quest'ultimo all'interno degli stabili dopo lo svuotamento”, tanto più che ciò non comporta “alcuna eccessiva onerosità” a carico degli utenti interessati.

Così il Tar della Sicilia, con sentenza n. 1925 del 21.6.2023.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### MEDIAZIONE IMMOBILIARE

#### Obblighi del mediatore

“In tema di mediazione immobiliare, una volta che il mediatore abbia informato la parte alienante, prima della conclusione dell'affare, sulla necessità di presentare, in vista della stipulazione del preliminare di vendita, tutta la documentazione attestante la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, incluso il certificato di agibilità, egli soddisfa l'obbligo di informazione, dovendo escludersi che rientri tra gli obblighi del mediatore quello di assumere particolari informazioni o di effettuare indagini e controlli presso la pubblica amministrazione sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. Ne deriva che il venditore, a conoscenza dell'abusività dell'autorimessa promessa in vendita insieme al fabbricato principale, non può – ostandovi il principio di autoresponsabilità, inteso come sopportazione delle conseguenze che i propri atti producono nella propria sfera – addebitare alla violazione dell'obbligo di informazione o di assistenza gli effetti pregiudizievoli derivanti dall'aver dovuto riconoscere all'acquirente, nel contratto definitivo, una riduzione del prezzo finale rispetto a quello pattuito nel preliminare, pari alla diminuzione di valore del bene, essendo la mancanza del certificato di agibilità il riflesso della necessità di sottoporre l'autorimessa ad un procedimento di sanatoria”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17385 del 16.6.2023.



#### 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**.