

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Potere dell'assemblea di stipulare una polizza per la tutela legale

"L'assemblea condominiale ha il potere di stipulare una polizza per la tutela legale nell'ambito della propria discrezionalità gestionale". L'art. 1132 c.c., infatti, non può essere invocato per invalidarne la stipula, giacché detta polizza "non impone ai condòmini dissenzienti di contribuire alle spese processuali di una controversia specifica, ma ha una finalità più generale di tutela del condominio". E trattandosi di una spesa afferente la gestione comune dell'edificio, essa va ripartita tra tutti i condòmini in base ai criteri stabiliti dall'art. 1123 c.c. Così la Cassazione, con ordinanza n. 4340 del 19.2.2025.

Delibere nulle e annullabili

"Sono nulle le delibere che, a maggioranza, stabiliscono o modificano i criteri generali di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, 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. 4301 del 19.2.2025.

Impugnazione di delibere assembleari

"La legittimazione in tema di impugnazione di delibere assembleari condominiali spetta, dal lato attivo, ai condòmini assenti, dissenzienti o astenuti (...) e, dal lato passivo, al condominio in persona dell'amministratore, senza necessità di specifica autorizzazione assembleare". Così la Cassazione, con ordinanza n. 4301 del 19.2.2025.

Legittimazione del singolo condomino a promuovere azioni

"Il singolo condomino, che intenda tutelare il proprio diritto di comproprietario *pro quota* dei beni comuni, oltre ad avere legittimazione concorrente e aggiuntiva rispetto a quella dell'amministratore nei giudizi in cui questi abbia già assunto legittimamente la difesa, è altrettanto legittimato a promuovere azioni (o a resistere ad azioni proposte da altri), senza che assuma a tal fine rilevanza la volontà degli altri condòmini". Deriva da tanto che "i singoli condòmini sono legittimati a promuovere l'azione revocatoria ai sensi dell'articolo 2901 c.c. per evitare gli effetti sfavorevoli di un atto (...) ed a tutela di un credito vantato dal condominio" nei confronti del terzo debitore. Così la Cassazione, con ordinanza n. 4193 del 19.2.2025.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Opposizione a decreto ingiuntivo

Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2360 del 31.1.2025.

PROPRIETÀ

Giudizio di *negatoria servitutis*

"Qualora il convenuto in un giudizio di *negatoria servitutis* deduca l'esistenza della servitù contestatagli, per averla acquistata per titolo o per usucapione o in qualsiasi altro modo, al solo fine di impedire l'accoglimento della domanda negatoria, si resta nei limiti dell'eccezione riconvenzionale, laddove, se lo stesso convenuto invochi il riconoscimento dell'esistenza della servitù al fine di ottenere un provvedimento a suo favore, finendo con ciò con l'esercitare un'*actio confessoria servitutis*, vengono travalicati i limiti della difesa e ci si trova nell'ambito della domanda riconvenzionale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4536 del 20.2.2025.

Servitù coattiva

"In tema di servitù coattive, ricorrono le condizioni per disporre il passaggio necessario ex art. 1051 c.c. allorché il fondo sia circondato da fondi altrui e non abbia uscita sulla strada pubblica o non possa procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, mentre, laddove un immobile non sia intercluso, ma il suo accesso alla via pubblica sia inadatto od insufficiente ai relativi bisogni e non possa essere ampliato, si verte in ipotesi di passaggio coatto, che può essere disposto *officio iudicis*, ex art. 1052 c.c."

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4534 del 20.2.2025.

Istituto dell'accessione e comproprietà

"L'istituto dell'accessione ex art. 934 c.c. detta una regola generale immediatamente applicabile e destinata a regolare tutte quelle fattispecie in cui l'incorporazione di piantagioni o materiali al suolo non trovi specifica disciplina in diverse disposizioni di legge, senza presupporre affatto l'alterità soggettiva tra proprietario del suolo e costruttore, sicché esso regola anche il caso in cui uno o alcuni soltanto dei comproprietari del suolo vi costruiscano a loro spese un edificio, dando luogo all'acquisto, da parte di tutti i comproprietari (costruttori o non costruttori), della proprietà della costruzione, in rapporto alle rispettive quote, per il semplice fatto di essere comproprietari del suolo, salvo contrario accordo, traslativo della proprietà del terreno o costitutivo di un diritto reale su di esso, che deve rivestire la forma scritta *ad substantiam*".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4219 del 18.2.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Condanna del mediatore al risarcimento del danno

“In tema di mediazione, la condanna del mediatore al risarcimento del danno nei confronti di una delle parti per inadempimento al proprio dovere di informazione non implica automaticamente che il contratto debba essere risolto e il mediatore perda il diritto alla provvigione; ciò in quanto l'azione di risoluzione per inadempimento e l'azione di risarcimento del danno per inadempimento hanno presupposti diversi, perché la prima esige che l'inadempimento di una delle parti non sia di scarsa importanza, con riguardo all'interesse dell'altra, mentre l'azione risarcitoria presuppone che l'inesatta esecuzione della prestazione abbia prodotto al creditore un danno”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 3009 del 6.2.2025.

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**.