

NOVITA' GIURISPRUDENZIALI

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 civile, con ordinanza n. 13781 del 17.5.2024

Redditi da locazione - Regime della cedolare secca - Opzione del locatore - Contratto concluso dal conduttore nell'esercizio della sua attività professionale - Esclusione, ai sensi dell'art. 3, comma 6 del d.lgs. n. 23 del 2011 - Insussistenza - Fondamento

“In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, sesto comma, d.lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni”.

Così la Cassazione tributaria, con sentenza n. 12395 del 07/05/2024

Costituzione mediante convenzione di servitù di parcheggio su fondo altrui - Condizioni e requisiti - Vantaggio in favore di altro fondo - Necessità.

“In tema di servitù, lo schema previsto dall'art. 1027 c.c. non preclude la costituzione, mediante convenzione, di servitù avente ad oggetto il parcheggio di un veicolo sul fondo altrui purché, in base all'esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione e sempre che sussistano i requisiti del diritto reale e in particolare la localizzazione”

Così la Cassazione Sezioni Unite Civili, con ordinanza n. 3925 del 13/02/2024

Risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore - Risarcimento del danno spettante al locatore - Mancata percezione dei canoni sino alla scadenza o sino al reperimento di un nuovo conduttore - Danno risarcibile.

Questione di diritto: in relazione alla risoluzione per inadempimento della locazione di immobili da parte del conduttore, è configurabile - e, nell'affermativa, in quali termini - un risarcimento del danno successivo al rilascio, commisurato ai canoni che il locatore avrebbe potuto percepire fino alla scadenza del contratto?

La sezione terza ha rilevato l'esistenza di un contrasto giurisprudenziale tra un primo orientamento che riconosce al locatore, che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, il diritto al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto, da individuare nella mancata percezione dei canoni concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore, ed un secondo orientamento che nega l'esistenza di un danno da "perdita subita" o da "mancato guadagno" dopo il rilascio del bene locato per la mancata percezione da parte del locatore dei canoni che sarebbero stati esigibili fino alla scadenza convenzionale o legale del rapporto ovvero fino al momento in cui il locatore stesso conceda ad altri il godimento del bene con una nuova locazione.

Così la Cassazione civile, con sentenza n. 31276 del 09/11/2023

Diritto di abitazione e uso ex art. 540, comma 2, c.c. - Coniuge separato senza addebito - Spettanza - Sussistenza - Eccezioni - Abbandono della casa o perdita di collegamento con l'originaria destinazione familiare.

"I diritti di abitazione e uso, accordati al coniuge superstite dall'art. 540, comma 2, c.c. spettano anche al coniuge separato senza addebito, eccettuato il caso in cui, dopo la separazione, la casa sia stata lasciata da entrambi i coniugi o abbia comunque perduto ogni collegamento, anche solo parziale o potenziale, con l'originaria destinazione familiare."

Così la Cassazione civile, con la sentenza n. 22566 del 26/07/2023