

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Lavori condominiali e azione nei confronti dell'appaltatore

L'assemblea dei condòmini, avendo il potere di autorizzare l'amministratore ad agire in giudizio per l'esercizio di diritti che, pur riferendosi alle parti comuni dell'edificio condominiale, non rientrino nella rappresentanza giudiziale attiva del condominio attribuita all'amministratore dall'art. 1131 del codice civile, è legittimata a rinunciare all'azione nei confronti dell'appaltatore che abbia eseguito opere di manutenzione dell'edificio per eliminare i vizi e i difetti riscontrati. Tuttavia tale delibera non può invadere la sfera dei diritti riservati ai singoli condòmini, i quali possono liberamente fare valere nei confronti dell'appaltatore il diritto al risarcimento di eventuali danni ad essi derivanti dalla cattiva esecuzione dell'appalto. Così la Cassazione, con ordinanza n. 5645 del 21.2.2022.

Ripartizione delle spese condominiali e approvazione del bilancio

Qualora la ripartizione delle spese condominiali sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135, n. 3, del codice civile, l'obbligazione dei condòmini di contribuire al pagamento delle stesse sorge al momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione, che i condòmini assenti o dissenzienti dovranno impugnare nei termini di legge e non per ragioni di merito, perché non è consentito al singolo condomino rimettere in discussione, al momento del bilancio consuntivo, i provvedimenti della maggioranza che, tradottisi in delibere, avrebbero dovuto essere tempestivamente impugnati.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4710 del 14.2.2022

DISTANZE LEGALI

Riduzione in pristino su immobile concesso in usufrutto

La legittimazione passiva in ordine alla riduzione in pristino conseguente all'esecuzione, su immobile concesso in usufrutto, di opere edilizie illegittime, perché realizzate in violazione delle distanze legali, spetta "al nudo proprietario, potendosi riconoscere all'usufruttuario il solo interesse a spiegare nel giudizio intervento volontario *ad adiuvandum*, ai sensi dell'art. 105, secondo comma, cod. proc. civ., volto a sostenere le ragioni del nudo proprietario alla conservazione del suo immobile". E ciò "anche quando le opere realizzate a distanza illegittima abbiano riguardato sopravvenute accessioni sulle quali si sia esteso il godimento spettante all'usufruttuario in conformità all'art. 983 cod. civ.".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33108 del 10.11.2021.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

DISTANZE LEGALI

Principio della prevenzione e sua applicabilità

In tema di distanze tra edifici, "il principio della prevenzione è escluso solo in presenza di una norma del regolamento edilizio comunale che prescriva una distanza tra fabbricati con riguardo al confine, con lo scopo di ripartire equamente tra i proprietari confinanti l'obbligo di salvaguardare una zona di distacco tra le costruzioni. Ne consegue che, in assenza di una siffatta previsione, deve trovare applicazione il principio della prevenzione potendo il prevenuto costruire in aderenza alla fabbrica realizzata per prima, se questa sia stata posta sul confine o a distanza inferiore alla metà del prescritto distacco tra fabbricati".

Il principio della prevenzione si applica anche nell'ipotesi in cui il regolamento edilizio locale preveda una distanza tra fabbricati maggiore di quella stabilita dall'art. 873 del codice civile e tuttavia non imponga "una distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che la portata integrativa della disposizione regolamentare si estende all'intero impianto codicistico, inclusivo del meccanismo della prevenzione, sicché il preveniente conserva la facoltà di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni e il prevenuto la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza ai sensi degli artt. 874, 875 e 877 cod. civ."

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33109 del 10.11.2022.

Uso di un bene immobile in comproprietà

"Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento". Ciò posto, va tuttavia precisato che "fino a quando non vi sia richiesta di un uso turnario da parte degli altri comproprietari, il semplice godimento esclusivo ad opera di taluni non può assumere la idoneità a produrre un qualche pregiudizio in danno di coloro che abbiano mostrato acquiescenza all'altrui uso esclusivo, salvo che non risulti provato che i comproprietari che hanno avuto l'uso esclusivo del bene ne abbiano tratto anche un vantaggio patrimoniale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1738 del 20.1.2022.

Azioni a difesa

"Chi si limiti a dedurre un'incertezza, anche soggettiva, del confine apparente e chiedi di determinare il confine effettivo, con gli eventuali provvedimenti consequenziali, esercita un'*actio finium regundorum*; ma chi deduce la certezza del confine, si propone quale proprietario del fondo e chiede di riconoscerne la libertà contro le pretese di terzi, libertà pregiudicata dallo sconfinamento di un'opera dall'esecuzione di una costruzione sul fondo limitrofo a distanza inferiore a quella prescritta, computata dal confine affermato in domanda, esercita un'*actio negatoria servitutis*".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 803 del 12.1.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

USUCAPIONE

Interversione del possesso

"Ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione, la coltivazione del fondo non è sufficiente, perché, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento del coltivatore di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta *uti dominus*; l'interversione nel possesso non può avere luogo mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore, dalla quale sia possibile desumere che il detentore abbia iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa esclusivamente in nome proprio e non più in nome altrui, e detta manifestazione deve essere rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento e della concreta opposizione al suo possesso".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4931 del 15.2.2022.

Difetto della prova e indennizzo

"L'affermazione secondo cui non è stata raggiunta la prova del possesso ultraventennale da parte di chi agisce per ottenere l'usucapione del bene, con conseguente rigetto della relativa domanda, non implica necessariamente l'esclusione del danno da illecita occupazione del bene. Anzi, proprio quando la domanda di usucapione non è accolta a cagione dell'insufficiente durata, o della non idoneità, del possesso del cespite, sorge il diritto del proprietario del medesimo di essere indennizzato per la temporanea privazione della sua disponibilità".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1055 del 14.1.2022.



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 130 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**.