

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi

“Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dalla l. 6.5.1940, n. 554, artt. 1 e 3 e del d.p.r. 29.3.1973, n. 156, art. 231 (ora assorbiti nel d.lgs. n. 259 del 2003), è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari”. Inoltre, “trattandosi di un fatto costitutivo del diritto all'installazione, l'onere di provare – se del caso anche con una C.T.U. – che non fosse possibile utilizzare uno spazio proprio o condominiale per l'installazione, resta a carico del soggetto che intenda effettuarla”. Così la Cassazione, con sentenza n. 31101 dell'8.11.2023.

Presunzione di condominalità

“La presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della *res*, sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta *probatio diabolica*. Ne consegue che quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 cod. civ., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 30975 del 7.11.2023.

Regolamento, forma e approvazione

“Il regolamento e le sue successive modifiche richiedono per la validità la forma scritta a pena di invalidità (...) anche con riferimento alle clausole non aventi natura contrattuale, ma regolamentare in senso stretto, non potendo valere comportamenti concludenti o la reiterata applicazione delle previsioni modificative in spregio al vincolo di forma”. Tuttavia “solo le previsioni del regolamento che incidono sui diritti esclusivi o che contemplino un'eventuale convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., richiedono l'approvazione unanime di tutti i condòmini, avendo natura contrattuale”. L'adozione o la modifica delle clausole che, “ancorché originariamente inserite in un regolamento contrattuale, disciplinano i servizi e l'uso dei beni comuni e che hanno natura organizzativa può, invece, essere disposta con la maggioranza prescritta dagli artt. 1138 e 1136 cod. civ.”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 29838 del 27.10.2023.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Assemblea condominiale e invalidità delle singole deliberazioni

“L'assemblea dei condòmini, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, pone in essere tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione indicate nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione, con la conseguente astratta configurabilità di ragioni di invalidità attinenti all'una o all'altra delibera, e perciò non necessariamente comuni a tutte”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 29504 del 24.10.2023.

Controversia giudiziaria tra condominio e singolo condomino

“In ipotesi di deliberazione assembleare volta ad autorizzare l'esercizio di un'azione o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere, di fronte al particolare oggetto della lite, in base ai contrapposti interessi, non sussiste neppure il diritto del singolo condomino a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandarne l'annullamento, essendo egli portatore unicamente di un interesse in conflitto con quello rimesso alla gestione collegiale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 29504 del 24.10.2023.

PROPRIETÀ

Comproprietà e occupazione di bene comune

“Qualora l'uso individuale del bene in comunione non ecceda i limiti dell'art. 1102 cod. civ., non è dovuto alcun risarcimento ai comproprietari che siano rimasti inerti o vi abbiano acconsentito, né è possibile riconoscere una «indennità» per la semplice occupazione del bene, poiché tale utilizzo costituisce pur sempre manifestazione del diritto di comproprietà che compete al singolo e che investe l'intera cosa comune; l'eventuale ripartizione dei frutti naturali e civili tratti dal bene goduto individualmente è regolata in sede di divisione e di resa del conto”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31105 dell'8.11.2023.

Usucapione di bene comune

In tema di compossesso, “il godimento esclusivo della cosa comune da parte di uno dei compossessori non è, di per sé, idoneo a far ritenere lo stato di fatto così determinatosi funzionale all'esercizio del possesso *ad usucapionem* e non anche, invece, conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte dell'altro compossessore, risultando necessario, ai fini della usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla *res communis* da parte dell'interessato attraverso un'attività durevole, apertamente contrastante ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30765 del 6.11.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Immobile condotto in locazione e responsabilità per danni

“Quando i danni sono originati da un bene immobile condotto in locazione, sussiste la responsabilità del proprietario ove detti danni siano derivati da vizio strutturale del bene, che investa le mura o gli impianti ivi conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione; al contrario, il conduttore, il quale si presume essere stato immesso in queste condizioni nella disponibilità della *res locata*, risponde dei pregiudizi provocati a terzi dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 10983 del 26.4.2023.

SERVITÙ

Modifica di servitù di passaggio

“Ai sensi dell'art. 1350 n. 4 cod. civ. devono farsi per iscritto non solo i contratti che costituiscono, ma anche quelli che modificano le servitù prediali e, perciò, anche i contratti che prevedono il trasferimento dell'esercizio della servitù in luogo diverso da quello originario, in quanto il mutamento del luogo di esercizio implica variazioni nel contenuto della servitù medesima”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 18137 del 26.6.2023.

Mantenimento di costruzione abusiva a distanza inferiore a quella di legge

Deve ritenersi ammissibile “l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici; e ciò vale anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso *ad usucapionem*”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25843 del 5.9.2023.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.