

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Legittimazione passiva dell'amministratore

“In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'art. 1131, secondo comma, c.c., ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condòmini (...). L'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti al condominio o alla comunione, infatti, presuppone che sia formulata una domanda, in via principale o riconvenzionale, idonea a mettere in discussione la comproprietà di una determinata porzione dell'edificio o di un'area ottenendo, sul punto, una pronuncia avente efficacia di giudicato. Questa ipotesi ricorre, ad esempio, nel caso in cui il singolo condomino, che sia stato convenuto dal condominio per il rilascio di uno spazio comune abusivamente occupato, proponga domanda riconvenzionale per l'accertamento della proprietà esclusiva sul detto bene: in questo caso, il contraddittorio va esteso a tutti i condòmini, poiché la controdomanda incide sull'estensione dei diritti dei singoli partecipanti al condominio (...). Ove, invece, la questione dell'appartenenza, o meno, di un bene immobile ad un condominio, ovvero della sussistenza della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., formi oggetto di un accertamento meramente incidentale, privo (in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c.) di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, il giudizio si può svolgere nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condòmini in una situazione di litisconsorzio necessario.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27957 del 4 ottobre 2023.

Uso del bene comune

La modificazione della cosa comune è “consentita dalla legge anche quando essa è diretta al migliore e più intenso godimento della cosa soltanto da parte del suo autore, vale a dire nel suo esclusivo interesse, al fine di trarre, assumendosene la spesa, dall'uso del bene comune un'utilità aggiuntiva”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27950 del 4 ottobre 2023.



GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Presunzione di comunione del lastrico solare

“L'art. 1117 c.c. non introduce una mera presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condòmini vincibile con qualsiasi prova contraria, ma fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene (...). In particolare la terrazza a livello, con funzione di copertura dei vani sottostanti, deve ritenersi bene di proprietà condominiale ex art. 1117 c.c. in quanto, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; non osta a tale conclusione la circostanza che a essa si acceda da un appartamento contiguo, al cui servizio pertinenziale la terrazza sia destinata, perché occorre che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà risulti da uno specifico titolo”. Tale è “l'atto costitutivo del condominio - ossia il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali -, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio”. Non rileva a questo fine, invece, “quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condòmini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condòmini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27846 del 3 ottobre 2023.

PROPRIETÀ

Azione di rivendicazione

“L'azione di rivendicazione è concessa a colui che si afferma proprietario di una cosa, che è posseduta o detenuta da altri, e serve ad accertare se chi agisce ha effettivamente il diritto di proprietà e tende a fargli ottenere il possesso della cosa ove in giudizio venga accertato che egli è davvero il proprietario, con conseguente condanna del convenuto a consegnare il bene all'attore. In conformità delle regole generali di cui all'art. 2697 c.c., quest'ultimo ha l'onere di dimostrare il suo diritto, per cui, se l'acquisto non è a titolo originario, deve dare la prova del suo titolo di acquisto e del titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. Il rigore del principio secondo il quale l'attore in rivendica deve provare la sussistenza dell'asserito diritto di proprietà sul bene anche attraverso i propri danti causa fino a risalire ad un acquisto a titolo originario, o dimostrando il compimento dell'usucapione, risulta attenuato in caso di mancata contestazione da parte del convenuto dell'originaria appartenenza del bene ad un comune dante causa, ben potendo in tale ipotesi il rivendicante assolvere l'onere probatorio su di lui incombente limitandosi a dimostrare di avere acquistato tale bene in base ad un valido titolo di acquisto”.

Così il Tribunale di Salerno, con sentenza n. 3573 del 17 agosto 2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Diritti di abitazione e uso del coniuge separato

"I diritti di abitazione e uso, accordati al coniuge superstite dall'art. 540, secondo comma, 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, con sentenza n. 22566 del 26 luglio 2023.

Effetti del pignoramento sull'usucapione

La situazione di possesso *ad usucapionem* è "insensibile al pignoramento e, se mantiene i suoi caratteri, può senz'altro consolidarsi successivamente al pignoramento ed esser fatta valere dal terzo quando si è consolidata, cosicché la normale efficacia retroattiva *erga omnes* dell'acquisto per usucapione comporta automaticamente la prevalenza del diritto per come retroattivamente acquistato sulla posizione del creditore pignorante". Ne consegue che, "in generale, l'acquisto immobiliare a titolo originario, sia pure dopo l'avvenuta trascrizione del pignoramento, è certamente opponibile al creditore pignorante e agli altri creditori intervenuti partecipanti all'espropriazione". Né, peraltro, il mero accesso degli ausiliari nominati dal giudice dell'esecuzione ha l'effetto di determinare l'interruzione del possesso *ad usucapionem*. Giova, infatti, precisare che, "in materia di usucapione, stante il rinvio di cui all'art. 1165 c.c. all'art. 2943 c.c., gli atti interruttivi del possesso risultano previsti in maniera tassativa, perciò non è possibile attribuire efficacia interruttiva ad atti differenti da quelli previsti normativamente; ne discende che può riconoscersi siffatta efficacia ad atti che determinino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sul bene, o ad atti giudiziali finalizzati a conseguire, *ope iudicis*, la sottrazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente". In particolare, ai fini dell'interruzione del termine utile per usucapire, "sono inefficaci le mere diffide e contestazioni dirette contro gli atti del possesso, essendo necessario che il titolare del diritto notifichi al possessore l'atto giudiziale finalizzato alla riaffermazione del suo diritto sulla cosa". Così il Tribunale di Palermo, con sentenza n. 3850 del 16 agosto 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**.