

N. 15 del 15 aprile 2022

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Cortile condominiale ed assegnazione di posti auto

Né il regolamento di condominio in senso proprio, né una deliberazione organizzativa approvata dall'assemblea possono validamente disporre l'assegnazione nominativa, in via esclusiva e per un tempo indefinito, a favore di singoli condòmini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della loro autovettura, in quanto tale assegnazione parziale, da un lato, sottrae ad alcuni condòmini l'utilizzazione del bene a tutti comune, ex art. 1117 del codice civile, e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino – che usi la cosa comune *animo domini* – della relativa proprietà a titolo di usucapione, attraverso l'esercizio del possesso esclusivo dell'area.

Così la Cassazione, con sentenza n. 9069 del 21.3.2022.

Impugnazione della delibera condominiale e valore della causa

Nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condòmini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito.

Così la Cassazione, con sentenza n. 9068 del 21.3.2022.

Autorimessa condominiale e spese di adeguamento alla normativa antincendio

Alle spese per i lavori di adeguamento alla normativa antincendio dell'autorimessa sita in un edificio condominiale sono tenuti a contribuire solo i condòmini proprietari dei garage e dei posti auto ivi presenti dal momento che sono costoro che traggono specifica utilità da tali locali, fonte di pericolo.

Così la Cassazione, con sentenza n. 8725 del 17.3.2022.

SERVITÙ

Muro divisorio tra due immobili

"Il muro divisorio tra due immobili non può dare luogo all'esercizio di una servitù di veduta, sia perchè ha solo la funzione di demarcazione del confine e/o di tutela del fondo, sia perchè, anche quando consente di *inspicere e prospicere* sul fondo altrui, è inidoneo a costituire una situazione di soggezione di un fondo all'altro, a causa della reciproca possibilità di affaccio da entrambi i fondi confinanti".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 6140 del 24.2.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Riparto di giurisdizione

"Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio". Circostanza quest'ultima che "segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico". In particolare, "la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene".

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con pronuncia n. 10244 del 30.3.2022.

USUCAPIONE

Interversione del possesso

"La presunzione di possesso utile *ad usucapionem*, di cui all'art. 1141 c.c., non opera quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore, come nell'ipotesi della mera convivenza nell'immobile con chi possiede il bene; in tal caso, la detenzione può mutare in possesso soltanto con un atto di inversione, consistente in una manifestazione esteriore, rivolta contro il possessore, affinché questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento, da cui si desuma che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio. Tale accertamento realizza un'indagine di fatto, rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità, purché risulti logica e congruamente motivata".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 6330 del 25.2.2022.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Incostituzionale
il blocco dei pignoramenti
immobiliari**

È illegittimo l'art. 4 del d.l. n. 137 del 28.10.2020 (*"Ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19"*), convertito, con modificazioni, nella l. n. 176 del 18.12.2020, nella parte in cui prevede l'inefficacia di "ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare di cui all'art. 555 codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore", effettuata dal 25.10.2020 alla data di entrata in vigore della suddetta legge di conversione (25.12.2020).

Così la Corte costituzionale, con pronuncia n. 87 del 4.4.2022, secondo cui la norma censurata viola, in particolare, "l'art. 3 Cost., poiché, allo scopo di tutelare il diritto di abitazione del debitore esecutato, contempla una conseguenza eccessivamente pregiudizievole per il creditore, che non si pone in necessaria correlazione con siffatta finalità di tutela". Per la Corte, infatti, il predetto diritto – "certamente meritevole di speciale protezione, costituendo esso un «diritto sociale» incluso nel catalogo dei diritti inviolabili" – "per un verso non viene meno per effetto della sola apposizione del vincolo del pignoramento e, per l'altro, era già adeguatamente tutelato, nello stesso periodo, dalla proroga della sospensione delle relative procedure esecutive, prevista dall'art. 54-ter del d.l. n. 18 del 2020, come convertito, oltre che dalla sospensione dell'esecuzione dell'ordine di rilascio dell'immobile, contemplata dall'art. 103, comma 6, dello stesso decreto-legge".



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**.