

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Interesse del condomino ad impugnare la delibera

"L'interesse del condomino ad impugnare la deliberazione (...) è limitato all'interesse giuridicamente rilevante che egli abbia ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare, contenuto diverso perché più conveniente alle sue personali aspirazioni, sebbene la decisione del giudice che accoglie la domanda ex art. 1137 c.c. si limiti in negativo a caducare la delibera sfavorevole e non possa sostituirsi in positivo all'attività dell'assemblea. Parallelamente, l'interesse ad agire, sotto il profilo processuale, suppone che venga prospettata una lesione individuale di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata, così rivelando quale utilità concreta potrebbe ricevere dall'accoglimento della domanda".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5129 del 27.2.2024.

#### 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 c.c., 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, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio (...). Costituisce, infatti, principio pacifico che per vincere in base ad un titolo contrario la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate dall'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da esso emerga o meno l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore-venditore (o ad uno dei condividenti, in caso di costituzione del condominio a seguito di divisione) la proprietà di quei beni che, per ubicazione e struttura, siano potenzialmente destinati all'uso comune".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5128 del 27.2.2024.

#### Esperimento di azioni reali da parte dell'amministratore

"In tema di condominio di edifici, le azioni reali, come l'*actio negatoria servitutis*, siano esse indirizzate contro i condòmini, o contro i terzi, essendo dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto, o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio, possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, esulando dalle normali attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130, primo comma, n. 4), c.c.".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4818 del 23.2.2024.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Contratto di assicurazione e legittimazione dell'amministratore

"In relazione alla domanda rivolta al conseguimento dell'indennizzo derivante da contratto di assicurazione stipulato dal condominio, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente, ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4) e dell'art. 1131 c.c., senza necessità di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei condòmini". Difetta, invece, "la legittimazione dell'amministratore condominiale alla chiamata in garanzia di un terzo, ove tale chiamata trovi fondamento in rapporti contrattuali intervenuti tra il terzo medesimo ed i singoli condòmini e, quindi, esorbitanti i limiti della sua rappresentanza processuale secondo i criteri fissati dall'art. 1131, primo comma, c.c.". Così la Cassazione, con ordinanza n. 4818 del 23.2.2024.

### PROPRIETÀ

#### Servitù di veduta

"La disciplina delle distanze per le vedute, contenuta nell'art. 907 c.c., opera per tutte le vedute, indipendentemente dal fatto che esse siano state aperte *iure proprietatis*, a un metro e mezzo dal confine, o *iure servitutis*. Il diritto di proprietà di un immobile fronteggiante il fondo altrui non può attribuire, tuttavia, in assenza di titoli specifici (negoziali o originari, come l'usucapione), anche l'acquisto della servitù di veduta, la quale suppone l'esistenza per la prescritta durata ventennale, a distanza inferiore di quella prescritta dall'art. 905 c.c., di aperture che consentano la *inspectio* e la *prospectio* nel fondo confinante". Così la Cassazione, con ordinanza n. 33134 del 29.11.2023.

#### Violazione delle distanze

"Il proprietario del fondo danneggiato da opere eseguite sul fondo del vicino in violazione delle distanze legali (...) può esperire, oltre all'azione risarcitoria, di natura obbligatoria, quella ripristinatoria, di natura reale, ex art. 872 c.c.; la prima, mirando al ristoro del pregiudizio patrimoniale conseguente all'edificazione illegittima, è esercitabile anche nei confronti dell'autore materiale della costruzione, mentre la seconda, volta all'eliminazione fisica delle modifiche apportate sul fondo contiguo, va necessariamente proposta nei confronti del proprietario della costruzione, anche se materialmente realizzata da altri, perché soltanto quest'ultimo può essere destinatario dell'ordine di demolizione che il ripristino delle distanze legali tende ad attuare". Così la Cassazione, con ordinanza n. 32803 del 27.11.2023.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### USUCAPIONE

Fondo agricolo e domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione

“In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo non è sufficiente, ai fini della prova del possesso *uti dominus* del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale o sulla mera tolleranza del proprietario e non esprime, comunque, un'attività idonea a realizzare esclusione dei terzi dal godimento del bene che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà. A tal fine, pur essendo possibile in astratto per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso *uti dominus* del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare sul bene immobile una relazione materiale configurabile in termini di *ius excludendi alios* e, dunque, di possederlo come proprietario escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 1121 dell'11.1.2024.

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Abbandono dell'immobile da parte dell'assegnatario

“In materia di edilizia popolare pubblica «l'abbandono» dell'immobile ad opera dell'assegnatario assume una rilevanza oggettiva, quale causa di «revoca dell'assegnazione», anche se sia motivato da ragioni di vita e di lavoro, e non sorretto, dunque, da *animus derelinquendi*”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 18865 del 4.7.2023.

## 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.