

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Condominio e disciplina delle distanze

In tema di condominio degli edifici, la disciplina sulle distanze di cui all'art. 889 del codice civile non si applica in caso di opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio, atteso che, in tal caso, l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente precostituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano; operazioni che determinano, da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 del codice civile) e l'insorgere del condominio, e, dall'altro lato, la costituzione, in deroga (o in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, in base a uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 24924 del 15.9.2021.

Innovazioni gravose o voluttuarie

In materia di condominio degli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 del codice civile, di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e all'importanza dell'edificio. La relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 24166 del 8.9.2021.

SUCCESSIONE

Immobile non comodamente divisibile

"L'art. 720 c.c., nel disciplinare l'ipotesi in cui l'immobile oggetto di comunione non sia divisibile o comodamente divisibile a prescindere dal fatto che le quote dei condividenti siano o meno eguali, configura la vendita all'incanto come rimedio residuale cui ricorrere quando nessuno dei condividenti voglia giovare della facoltà di attribuzione dell'intero". Inoltre, "nell'ipotesi dell'immobile indivisibile, deve escludersi nella divisione il criterio del sorteggio".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19799 del 12.7.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Azioni a difesa della proprietà e del possesso

“L'azione *negatoria servitutis* e quella di rivendica si differenziano in quanto l'attore, con la prima, si propone quale proprietario e possessore del fondo, chiedendone il riconoscimento della libertà contro qualsiasi pretesa di terzi, mentre, con la seconda, si afferma proprietario della cosa di cui non ha il possesso, e agisce contro chi la detiene per ottenerne, previo riconoscimento del suo diritto, la restituzione”.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 20068 del 14.7.2021.

Fondo intercluso

Allorquando la servitù debba essere costituita a favore di un fondo intercluso, il giudizio deve svolgersi nei confronti di tutti i proprietari dei suoli che si interpongono tra l'immobile intercluso e la pubblica via; ciò in quanto, avendo la servitù carattere unitario, l'utilità derivante dall'asservimento deve essere attuata unitariamente, con la costituzione del passaggio nella sua interezza. Tale esigenza sussiste, però, solo se il passaggio deve essere costituito mediante l'attraversamento di una pluralità di fondi ubicati in consecuzione, poiché altrimenti la servitù risulterebbe monca rispetto alla previsione normativa, priva di effettiva utilità e insuscettibile di esercizio se non in via puramente emulativa, ove fosse costituita soltanto per un tratto del percorso occorrente, in attesa di una sua futura, solo eventuale e ipotetica integrazione giudiziale o convenzionale.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 19582 del 9.7.2021.

COMODATO

Comodatario e spese di manutenzione straordinaria

“Il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione straordinaria (non riconducibili alla categoria delle spese straordinarie necessarie e urgenti per la conservazione della cosa) può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 23294 del 23.8.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

**Responsabilità
in caso di danni subiti
dal committente**

In materia di contratto di appalto, ove il danno subito dal committente sia conseguenza dei concorrenti inadempimenti dell'appaltatore e del progettista-direttore dei lavori, entrambi ne rispondono solidalmente, essendo sufficiente, per la sussistenza della solidarietà, che le azioni e le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'unico evento dannoso.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 20704 del 20.7.2021.

**Gravi difetti di costruzione,
termine per l'azione
di responsabilità**

“Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. L'accertamento del momento nel quale detta conoscenza sia stata acquisita, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto”.

Così il Tribunale di Vicenza, con sentenza del 5.5.2021.



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**.