

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

**Limiti alle facoltà  
di godimento dei condòmini  
sulle loro proprietà esclusive**

L'esigenza di chiarezza e di univocità che devono rivelare i divieti ed i limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerente con la loro natura di servitù reciproche, comporta che il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate. L'art. 1362 del codice civile, del resto, allorché al primo comma, prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile.

Così la Cassazione, con sentenza n. 38639 del 6.12.2021.

**Passaggio  
di consegne tra vecchio  
e nuovo amministratore**

Anche qualora la documentazione inerente alla gestione del condominio possa essere acquisita dal nuovo amministratore facendone richiesta ai condòmini o ai terzi che sono entrati in contatto con il condominio, il precedente amministratore è tenuto alla consegna della documentazione in suo possesso, in adempimento ad un obbligo di legge ed al dovere di correttezza e diligenza, che si estrinseca in un dovere di leale collaborazione con il nuovo amministratore di condominio. In questa prospettiva è onere del nuovo amministratore indicare in modo specifico i documenti che chiede in consegna e specificare l'inerenza dei medesimi all'esercizio della gestione del condominio mentre spetta al precedente amministratore eccepire l'estraneità della documentazione agli adempimenti ed agli obblighi posti a carico dell'amministratore ovvero di provare i fatti impeditivi ed estintivi.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 40134 del 15.12.2021.

### SERVITÙ

**Configurabilità dello  
spoglio o della turbativa  
del possesso**

"Il semplice fatto di una innovazione apportata al fondo servente non può essere considerato di per sé costitutivo di una limitazione della servitù se non costituisca anche un danno effettivo per il fondo dominante, in quanto l'esercizio della servitù è informato al criterio del minimo mezzo, nel senso che il titolare di essa ha il diritto di realizzare il beneficio derivantegli dal titolo o dal possesso senza appesantire l'onere del fondo servente oltre quanto sia necessario ai fini di quel beneficio".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 24376 del 9.9.2021.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### Domanda di attribuzione di un immobile indivisibile

**COMUNIONE**

“Il giudizio di scioglimento della comunione non è del tutto compatibile con le scansioni e le preclusioni che disciplinano il processo in generale, intraprendendo i singoli condividenti le loro strategie difensive anche all'esito delle richieste e dei comportamenti assunti dalle altre parti, con riferimento al progetto di divisione, ed acquisendo rilievo gli eventuali sopravvenuti atti negoziali traslativi, che modifichino il numero e l'entità delle quote”. Ne deriva, pertanto, “il diritto delle parti del giudizio divisorio di mutare, anche in sede di appello, le proprie conclusioni e richiedere per la prima volta l'attribuzione, per intero o congiunta, del compendio immobiliare, integrando tale istanza una mera modalità di attuazione della divisione”. La domanda di attribuzione di un immobile indivisibile, infatti, “non ha natura negoziale e si risolve nella mera specificazione della pretesa introduttiva del processo rivolta a porre fine allo stato di comunione, come tale invero formulabile anche in appello”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 24174 dell'8.9.2021.

### Responsabilità dell'appaltatore

**APPALTO**

In tema di responsabilità dell'appaltatore in relazione ai vizi del terreno, l'appaltatore non può essere chiamato a rispondere ove il committente gli abbia “fornito approfondito esame geologico, dallo stesso commissionato a professionista del settore, ed eventuali ulteriori esami richiedano strumentazione, conoscenze e procedimenti non ordinari, bensì indagini particolarmente difficoltose”. Così la Cassazione, con sentenza n. 1465 del 18.1.2022.

### Onere della prova

**USUCAPIONE**

Ai fini dell'usucapione è “necessaria la manifestazione del dominio esclusivo sulla res da parte dell'interessato attraverso un'attività apertamente contrastante e inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su colui che invochi l'avvenuta usucapione del bene”. Pertanto, l'aver utilizzato un terreno “per il deposito di materiale ferroso, in assenza di un atto apprensivo della proprietà, è inidoneo al possesso *ad usucapionem*, perché, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta *uti dominus*”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 31238 del 3.11.2021.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### COMPRAVENDITA

#### Esecuzione dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare

“Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui alla l. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1-bis, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che non può accogliere la domanda ove la presenza delle menzioni catastali difetti al momento della decisione; viceversa, il giudice non è tenuto a verificare la ricorrenza della c.d. conformità catastale soggettiva, consistente nella coincidenza del promittente venditore con l'intestatario catastale del bene, in quanto non costituisce una condizione dell'azione e la sua mancanza non impedisce l'emissione di una sentenza costitutiva di trasferimento del fabbricato ex art. 2932 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32267 del 5.11.2021.

#### Spazi riservati a parcheggio

“In tema di spazi riservati a parcheggio nei fabbricati di nuova costruzione, il vincolo previsto al riguardo dalla l. n. 1150 del 1942, art. 41-sexies, introdotto dalla l. n. 765 del 1967, art. 18, è subordinato alla condizione che l'area scoperta esista e non sia stata adibita ad un uso incompatibile con la sua destinazione, con la conseguenza che, al contrario, ove lo spazio, pur previsto nel progetto autorizzato, non sia stato riservato a parcheggio in corso di costruzione e sia stato, invece, utilizzato per realizzarvi manufatti od opere di altra natura, non può farsi ricorso alla tutela ripristinatoria di un rapporto giuridico mai sorto ma, eventualmente a quella risarcitoria, atteso che il contratto di trasferimento delle unità immobiliari non ha avuto ad oggetto alcuna porzione dello stesso ed il riconoscimento giudiziale del diritto reale d'uso degli spazi destinati a parcheggi può avere ad oggetto soltanto le aree che siano destinate allo scopo di cui si tratta nei provvedimenti abilitativi all'edificazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1445 del 18.1.2022.

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