

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Apertura di un varco nel muro di recinzione condominiale

Ove il cortile comune sia munito di un muro di recinzione che lo separi da una proprietà esclusiva, il condomino proprietario di questa può apportare a tale muro tutte le modifiche che gli consentano di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini e, quindi, procedere anche all'apertura di un più ampio varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condòmini di continuare ad utilizzare il cortile come in precedenza. Così la Cassazione, con ordinanza n. 1849 del 21.1.2022.

Ripartizione delle spese condominiali in difformità alla legge o al regolamento

Sono affette da nullità le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 del codice civile o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condòmini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137 del codice civile, le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, nn. 2 e 3, del codice civile, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 citato. Così la Cassazione, con ordinanza n. 1798 del 20.1.2022.

DIVISIONE

Immobili e comoda divisibilità

“Ai fini della comoda divisibilità, non ci si può basare esclusivamente sulla natura e sulla destinazione degli immobili, ma – e soprattutto – bisogna tener conto dell'intera massa dei beni da dividere, in rapporto al numero delle quote e dei dividendi. In particolare, quando l'asse ereditario comprende un solo immobile, questo sarà comodamente divisibile se ciascuno dei coeredi potrà averne una parte, anche se di valore inferiore alla quota di sua spettanza salvo, in questa ipotesi, ad attuare il pareggio con l'operazione di conguaglio, ovvero, se, pur non essendo possibile frazionare comodamente l'immobile in tante parti corrispondenti al numero e alle quote dei dividendi, alcuni di questi richiedano congiuntamente la formazione di una porzione unica, corrispondente all'ammontare complessivo delle loro quote, giacché, in questo caso, la divisione è resa possibile dal minore frazionamento dell'immobile”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 40426 del 16.12.2021.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

DISTANZE LEGALI

Deroghe

La nozione di costruzione, agli effetti dell'art. 873 del codice civile, è unica e non può subire deroghe, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, da parte delle norme secondarie: il rinvio contenuto nella seconda parte del suddetto articolo ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una "distanza maggiore".

Così il Consiglio di Stato, con pronuncia n. 232 del 13.1.2022.

Edifici che si fronteggiano

"La distanza tra le costruzioni deve essere calcolata secondo il computo lineare tra i fronti laddove essi si fronteggiano, almeno in parte: l'art. 873 cod. civ., infatti, in tema di limitazioni legali alla proprietà, prevede che le norme sulle distanze legali si applicano soltanto agli edifici che si fronteggiano e tali sono gli edifici che, supponendo di farli avanzare idealmente in linea retta, si incontrino almeno in un punto"; in tal caso "la loro misurazione deve essere effettuata in maniera lineare e non in maniera radiale, come, invece, previsto per le vedute; analogamente è a dirsi per le distanze imposte dai regolamenti edilizi atteso che anche queste vanno misurate tra gli edifici che si fronteggiano".

Così il Tar della Campania, con sentenza n. 60 del 12.1.2022.

Fabbricati in aderenza

"In tema di distanze nelle costruzioni, (solo) quando due fabbricati sono in aderenza, il proprietario di uno di essi non può dolersi della costruzione da parte del proprietario dell'altro di un muro sul confine, al di sopra del fabbricato, laddove, al contrario, con riguardo a costruzioni su fondi finitimi non aderenti, trova applicazione l'art. 873 cod. civ.".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 38033 del 2.12.2021.

Violazione e riduzione in pristino

La legittimazione passiva in ordine alla riduzione in pristino conseguente all'esecuzione, su immobile concesso in usufrutto, di opere edilizie illegittime, perché realizzate in violazione delle distanze legali, spetta al nudo proprietario, "potendosi riconoscere all'usufruttuario il solo interesse a spiegare nel giudizio intervento volontario *ad adiuvandum*, ai sensi dell'art. 105, secondo comma, cod. proc. civ., volto a sostenere le ragioni del nudo proprietario alla conservazione del suo immobile". E ciò, "anche quando le opere realizzate a distanza illegittima abbiano riguardato sopravvenute accessioni sulle quali si sia esteso il godimento spettante all'usufruttuario in conformità all'art. 983 cod. civ.".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33108 del 10.11.2021.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Elettrodotto e indennità di asservimento

“In tema di servitù di elettrodotto, l'indennità di asservimento, commisurata a quella di esproprio, va determinata in base al valore venale del bene per effetto della dichiarazione di illegittimità costituzionale del criterio dei valori agricoli medi”. Inoltre, ai fini della determinazione dell'indennità di asservimento per una servitù siffatta, “la componente dell'indennizzo costituita dalla diminuzione di valore del fondo, inteso come complessiva entità economica, va attribuita soltanto quando sia dimostrata l'attualità del deprezzamento e l'oggettiva incidenza causale della servitù”. L'indennizzabilità della diminuzione di valore subita dal fondo va esclusa, invece, “quando il deprezzamento sia dovuto a limitazioni legali della proprietà, trattandosi di obblighi di carattere generale che gravano indifferentemente su tutti i beni che vengono a trovarsi in una posizione di vicinanza con l'opera pubblica”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 31495 del 3.11.2021.

TITOLI EDILIZI

Decorrenza del termine per impugnare

“La «piena conoscenza», ai fini della decorrenza del termine per la impugnazione di un titolo edilizio rilasciato a terzi viene individuata nell'inizio dei lavori, nel caso si sostenga che nessun manufatto poteva essere edificato sull'area; laddove si contesti il *quomodo* (distanze, consistenza ecc.), al completamento dei lavori o, in relazione al grado di sviluppo degli stessi, nel momento in cui si renda comunque palese l'esatta dimensione, consistenza, finalità, del manufatto in costruzione. Il completamento dei lavori è, quindi, considerato indizio idoneo a far presumere la data della piena conoscenza del titolo edilizio, salvo che venga fornita la prova di una conoscenza anticipata”. Così il Consiglio di Stato, con pronuncia n. 219 del 12.1.2022.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.