

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Costituzione per destinazione del padre di famiglia

La costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia (che attribuisce il diritto corrispondente per il solo fatto che ne sussistono tutti i relativi elementi costitutivi, a prescindere tanto dalla loro risultanza nei registri immobiliari, quanto dall'espressa indicazione degli stessi nel titolo d'acquisto dell'immobile servente) si configura tutte le volte in cui consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, siano stati posseduti dallo stesso proprietario e che questi abbia posto o lasciato le cose nello stato dal quale, attraverso opere visibili e permanenti, risulti la servitù. La visibilità dal fondo servente, tuttavia, è un'ipotesi normale ma non per questo esclusiva, essendo, piuttosto, sufficiente che le opere destinate all'esercizio della servitù siano visibili - anche se solo saltuariamente ed occasionalmente - da qualsivoglia altro punto d'osservazione, anche esterno al fondo servente, come nel caso in cui le opere siano visibili da una vicina via pubblica. Non rileva, quindi, che l'opera sia a vista né che il proprietario del fondo che si assume asservito abbia, in concreto, conoscenza dell'esistenza dell'opera. L'apparenza della servitù, senza la quale non è possibile la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia, si identifica, in definitiva, nell'oggettiva e permanente sussistenza di opere suscettibili di essere viste (anche se, in concreto, ignorate) che, per la loro struttura e consistenza, inequivocamente denuncino il peso imposto su un fondo a favore dell'altro. Così la Cassazione, con ordinanza n. 24183 dell'8.9.2021.

PROPRIETÀ

Violazione delle distanze legali e legittimazione passiva

"In tema di riduzione in pristino di opere illegittime per violazione delle distanze legali, la domanda di arretramento della costruzione realizzata dall'usufruttuario dell'immobile deve essere proposta nei soli confronti del nudo proprietario, potendo il titolare del diritto reale di godimento, al più, intervenire in giudizio, in via adesiva, ai sensi dell'art. 105, secondo comma, cod. proc. civ.". Così la Cassazione, con ordinanza n. 40984 del 21.12.2021.

Vedute e distanza

"Le vedute implicano il diritto ad una zona di rispetto che si estende per 3 metri in verticale rispetto al piano corrispondente alla soglia della veduta medesima, sicché ogni costruzione che venga a ricadere in quella zona è illegale e va rimossa. L'obbligo suddetto si applica anche ai rapporti tra condòmini, i quali hanno diritto di non vedere limitato il proprio diritto di veduta in appiombato a causa di costruzioni eseguite da altri condòmini". Così la Cassazione, con ordinanza n. 40580 del 17.12.2021.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Temine per denunciare i vizi dell'opera

"In tema di garanzia per gravi difetti dell'opera, il termine per la denuncia ai sensi dell'art. 1669 del codice civile, non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo".

Così la Cassazione, con pronuncia n. 24052 del 6.9.2021.

Gravi difetti

Configurano gravi difetti dell'edificio, a norma dell'art. 1669 del codice civile, anche le carenze costruttive dell'opera che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento o la funzionalità o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione sia avvenuta con materiali inadeguati o non a regola d'arte "ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera, purché tali da influire negativamente ed in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità in relazione alla sua destinazione economica e pratica, e per questo eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28859 del 19.10.2021.

USUCAPIONE

Presunzione di possesso

"In un contratto ad effetti obbligatori, la *traditio* del bene non configura la trasmissione del suo possesso ma l'insorgenza di una mera detenzione, sebbene qualificata, salvo che intervenga una *interversio possessionis*, mediante la manifestazione esterna, diretta contro il proprietario/possessore, della volontà di esercizio del possesso *uti dominus*, atteso che il possesso costituisce una situazione di fatto, non trasmissibile, di per sé, con atto negoziale separatamente dal trasferimento del diritto corrispondente al suo esercizio, sicché non opera la presunzione del possesso utile *ad usucapionem*, previsto dall'art. 1141 cod. civ., quando la relazione con il bene derivi da un atto o da un fatto del proprietario non corrispondente al trasferimento del diritto".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 29594 del 22.10.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Uso del bene condominiale

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 del codice civile, al duplice divieto di alterarne la normale ed originaria destinazione (per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti) e di impedire agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Configura, pertanto, un abuso la stabile e integrale (o parziale) occupazione di un vano o di un'area comune dell'edificio condominiale da parte di un condomino. Così la Cassazione, con sentenza n. 36480 del 24.11.2021.

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**.