

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Aree destinate a parcheggio

“La disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, impone un vincolo di destinazione, di natura pubblicistica, per il quale gli spazi in questione sono riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari delle quali si compone il fabbricato o che ad esse abitualmente accedono (...), senza però obbligare l'originario proprietario dell'intero immobile a cederne la proprietà unitamente alla cessione a tale titolo di ciascuna unità, in quanto le finalità perseguite dal legislatore, d'interesse collettivo e non individuale dei singoli acquirenti di porzioni del fabbricato, o del complesso di essi, sono egualmente conseguite sol che il vincolo di destinazione venga rispettato con il riconoscere e garantire a costoro uno specifico diritto reale d'uso sulle aree stesse (...). Pertanto, soltanto ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omissivo qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree adibite a parcheggio, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., con conseguente legittimazione dell'amministratore di condominio ad esperire, riguardo ad esse, le azioni contro i singoli condòmini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi e il risarcimento dei danni, giacché rientranti nel novero degli atti conservativi, al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4 cod. civ. (...), ma non anche quando l'area adibita a parcheggio sia stata oggetto di un'espressa riserva di proprietà, spettando in tal caso al soggetto il diritto d'uso della stessa, atteso che la disciplina in esame non vieta la negoziazione separata delle costruzioni e delle aree di parcheggio ad esse pertinenti, ma esclude che tale negoziazione possa incidere sulla permanenza del vincolo reale di destinazione gravante sulle aree cennate (...). L'originario proprietario del fabbricato, infatti, così come può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà delle aree di parcheggio che eccedano la misura *ex lege* destinata all'uso degli acquirenti o degli utilizzatori delle singole unità immobiliari (un metro quadrato per ogni venti metri cubi del fabbricato, l. 17.8.1942, n. 1150, ex art. 41-*sexies*, come introdotto dalla l. 6.8.1967, n. 765, art. 18, ed il doppio, l. 24 marzo 1989, n. 122, ex art. 2), così il medesimo diritto può riservarsi o cedere anche relativamente alle aree soggette al vincolo di destinazione, a condizione che ai detti acquirenti venga riconosciuto e garantito il diritto reale d'uso *de quo*, stante la *ratio* della normativa in materia, per la quale la riserva di determinati spazi con tale destinazione è prevista in favore specificamente dei soli occupanti di unità abitative e di quanti stabilmente occupino singole porzioni di proprietà individuale facenti parte dell'edificio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33122 del 29.11.2023.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Risanamento di un pilastro

Ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condòmini di un edificio condominiale riguardanti il risanamento di un pilastro quale elemento strutturale portante l'intero complesso, trova "applicazione il criterio generale stabilito all'art. 1123, primo comma, c.c. secondo il quale tutti i condòmini sono tenuti al pagamento *pro quota*".

Così la Cassazione, con sentenza n. 32475 del 22.11.2023.

Condominio parziale

"È automaticamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo (dunque, non solo prevalente) di una parte soltanto dell'edificio in condominio, che rimane oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quella parte *ex art. 1117 cod. civ.* Il fondamento normativo che limita in tal senso la proprietà di cose, servizi ed impianti dell'edificio si rinviene nell'art. 1123, terzo comma, cod. civ."

Così la Cassazione, con sentenza n. 32475 del 22.11.2023.

SERVITÙ

Servitù discontinua e sua costituzione per usucapione

"Il requisito dell'apparenza della servitù discontinua, richiesto al fine della sua costituzione per usucapione, si configura quale presenza di segni visibili d'opere di natura permanente obiettivamente destinate al suo esercizio, tali da rivelare in maniera non equivoca l'esistenza del peso gravante sul fondo servente per l'utilità del fondo dominante, dovendo dette opere, naturali o artificiali che siano, rendere manifesto trattarsi non di un'attività posta in essere in via precaria, o per tolleranza del proprietario del fondo servente, comunque senza *animus utendi iure servitutis*, bensì d'un onere preciso, a carattere stabile, corrispondente in via di fatto al contenuto di una determinata servitù che, peraltro, non implica necessariamente un'utilizzazione continuativa delle opere stesse, la cui apparenza e destinazione all'esercizio della servitù permangono, a comprova della possibilità di tale esercizio e pertanto, della permanenza del relativo possesso, anche in caso di utilizzazione saltuaria (...). In altri termini, in tema di servitù discontinue, l'esercizio saltuario non è di ostacolo a configurarne il possesso, dovendo lo stesso essere determinato con riferimento alle peculiari caratteristiche ed alle esigenze del fondo dominante".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32816 del 27.11.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Servitù di veduta

“L'esistenza di un'opera muraria munita di parapetti e di muretti, dai quali sia obiettivamente possibile guardare e affacciarsi comodamente verso il fondo del vicino, è sufficiente a integrare una veduta e il possesso della relativa servitù, senza che occorra anche l'esercizio effettivo dell'affaccio (essendo la continuità dell'esercizio della veduta normalmente assorbito nella situazione oggettiva dei luoghi), né che tali opere siano sorte per l'esercizio esclusivo della veduta, essendo sufficiente che le stesse tale esercizio rendano possibile”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32816 del 27.11.2023.

APPALTO

Direzione dei lavori

“Il direttore dei lavori presta un'opera professionale ed è chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche; deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della *diligentia quam in concreto*; rientrano nelle obbligazioni del direttore dei lavori l'accertamento della conformità della realizzazione dell'opera al progetto e delle modalità dell'esecuzione al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 22037 del 24.7.2023.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.