

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Omissione di lavori di riparazione e responsabilità

“In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 c.p. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa”.  
Così la Cassazione, con sentenza n. 31592 del 24.8.2022.

#### Il concetto di sopraelevazione di cui all'art. 1127 del codice civile

In relazione al disposto di cui all'art. 1127 del codice civile, “la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio, di detta area”. Ne consegue che anche la costruzione realizzata su lastrico solare di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento (e, quindi, in prolungamento orizzontale dello stesso), quando il lastrico sia quello dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, così assolvendo alla funzione di copertura della parte sottostante l'edificio, va considerata come sopraelevazione, ed è soggetta al relativo regime legale, comportando “le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione”.  
Così la Cassazione, con ordinanza n. 25103 del 22.8.2022.

#### Abuso del bene comune e poteri dell'amministratore

“Allorquando oggetto della lite sia l'abuso della cosa comune da parte di uno dei condòmini, deve riconoscersi all'amministratore il potere di agire in giudizio, al fine di costringere il condomino inadempiente alla osservanza dei limiti fissati dall'art. 1102 c.c. In tale ipotesi, l'interesse, di cui l'amministratore domanda la tutela, è un interesse comune, in quanto riguarda la disciplina dell'uso di un bene comune, il cui godimento limitato da parte di ciascun partecipante assicura il miglior godimento di tutti. La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra, pertanto, tra gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio che spetta di compiere all'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c., senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condòmini”.  
Così la Cassazione, con ordinanza n. 23823 dell'1.8.2022.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Concetto di innovazione

“Si ha innovazione tutte le volte che le modifiche alle parti comuni rendano nuova la cosa comune mediante trasformazione, alterazione o cambiamento della sua originaria funzione o destinazione o mediante alterazione della sua entità e identità sostanziale”. E in questa prospettiva, “sono vietate solo le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino e non le facoltà del condominio in ordine alla migliore, più comoda e più razionale utilizzazione della cosa stessa”.

Così il Tribunale Roma, con sentenza n. 12021 del 27.7.2022.

### USUCAPIONE

#### Elementi costitutivi dell'usucapione ai fini della prova

Ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione, il cui onere grava su chi invoca la fattispecie acquisitiva, “la coltivazione del fondo non è sufficiente, perché, di per sé, non esprime, in modo inequivocabile, l'intento del coltivatore 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*”. L'interversione nel possesso, infatti, “non può avere luogo mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore, dalla quale sia possibile desumere che il detentore abbia iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa esclusivamente in nome proprio e non più in nome altrui, e detta manifestazione deve essere rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi sia posto in grado di rendersi conto dell'avvenuto mutamento e della concreta opposizione al suo possesso”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20150 del 22.6.2022.

#### Uso prolungato di un bene e mera tolleranza

“In materia di acquisto per usucapione di diritti reali immobiliari, poiché l'uso prolungato nel tempo di un bene non è normalmente compatibile con la mera tolleranza, essendo quest'ultima configurabile, di regola, nei casi di transitorietà ed occasionalità, in presenza di un esercizio sistematico e reiterato di un potere di fatto sulla cosa spetta a chi lo abbia subito l'onere di dimostrare che lo stesso era dipeso da mera tolleranza”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 18036 del 6.6.2022.



# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### DISTANZE

#### Sopraelevazione di un edificio già esistente

“In tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, va qualificata come nuova costruzione, sicché deve rispettare la normativa sulle distanze vigente al momento della sua realizzazione, non potendosi automaticamente giovare del diritto di prevenzione caratterizzante la costruzione originaria, che si esaurisce con il completamento, strutturale e funzionale, di quest'ultima”. In particolare, “alla sopraelevazione è applicabile la normativa vigente al momento della modifica e non opera il criterio della prevenzione se riferito alle costruzioni originarie, in quanto sostituito dal principio della priorità temporale correlata al momento della sopraelevazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20048 del 21.6.2022.

### COMPRAVENDITA

#### Identificazione del bene immobile incompleta ma inequivoca

“Nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto *ex lege* l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il riferimento ad elementi esterni, ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può anche essere incompleta o mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà sia anche *aliunde* o *per relationem*, logicamente ricostruibile”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20099 del 22.6.2022.

## 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**.