

N. 19 del 19 maggio 2023

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Modifica del decoro architettonico dell'edificio

“Un regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, ove abbia ad oggetto la conservazione dell'originaria *facies* architettonica dell'edificio condominiale, comprimendo il diritto di proprietà dei singoli condòmini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice”, stabilisce in tal modo una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero “decoro architettonico” dagli artt. 1120, ultimo comma, e 1138, primo comma cod. civ., “con la conseguenza che la realizzazione di opere esterne integra di per sé una modificazione non consentita dell'originario assetto architettonico, che giustifica la condanna alla riduzione in pristino in caso di sua violazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12795 dell'11.5.2023.

Nozione di sopraelevazione di cui all'art. 1127 cod. civ.

“La realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio va disciplinata alla stregua dell'art. 1127 cod. civ.”. Ai fini di tale disposizione, “la sopraelevazione di edificio condominiale è, infatti, costituita dalla realizzazione di nuove costruzioni nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche”. Peraltro, nella nozione di sopraelevazione rientra “non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche quello della trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato”. Non vi è sopraelevazione, viceversa, agli effetti dell'applicabilità del citato art. 1127 cod. civ., “in ipotesi di modificazione solo interna ad un sottotetto, contenuta negli originari limiti strutturali, delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12795 dell'11.5.2023.

Quote condominiali determinate in deroga alla legge e revisione dei millesimi

“Qualora i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ., dando vita alla «diversa convenzione» di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12259 del 9.5.2023.

Destinazione del cortile condominiale a parcheggio

Rientra nelle facoltà dell'assemblea “disciplinare nel modo più confacente l'uso del bene comune e quindi anche destinare il cortile condominiale al parcheggio delle vetture dei condòmini, senza che ciò comporti di per sé la violazione del diritto di pari uso sancito dall'art. 1102 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12255 del 9.5.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

MEDIAZIONE

Irregolarità urbanistiche o edilizie e responsabilità del mediatore

“Il mediatore, ai sensi dell'art. 1759, primo comma, cod. civ., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni; ne consegue che, ove l'affare sia concluso, può sussistere la responsabilità risarcitoria del mediatore in caso di mancata informazione del promissario acquirente circa l'esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative all'immobile oggetto della promessa di vendita, dovendosi comunque verificare l'adempimento di tale dovere di informazione da parte del mediatore con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dell'affare”. In punto va peraltro precisato che la suddetta “responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace può correlarsi al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state effetto del *deficit* informativo subito (...) o anche all'importo della provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11371 del 2.5.2023.

SERVITÙ

Acquisto per usucapione in caso di divisione di un fondo

“In caso di contratto di divisione di un fondo, il condividente che domanda di accertare l'acquisto per usucapione di una servitù a vantaggio della porzione a lui attribuita ed a carico della porzione attribuita ad altro condividente non può unire al possesso di tale servitù esercitato in esito alla divisione quello da lui in precedenza esercitato quale compossessore *pro indiviso* dell'asserito fondo dominante. Per godere degli effetti del possesso *ad usucapionem* di una servitù a carico di un fondo di proprietà comune occorre, infatti, che lo stesso sia esercitato a vantaggio di altro fondo di proprietà esclusiva di uno dei comproprietari del primo, ovvero che l'utilità tratta dalle nuove opere sia diversa da quella normalmente derivante dalla destinazione impressa al fondo comune fruita da tutti i compossessori, in quanto ove tale utilità (...) derivi unicamente dalla natura e dalla pregressa destinazione del fondo in comproprietà, non è configurabile l'esercizio di una servitù a carico di detto bene”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12381 del 9.5.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio

"Il codice civile non conosce la c.d. «nuda proprietà» come diritto distinto dalla proprietà: i suoi tratti contenutistici sono desunti, infatti, dal combinato disposto delle norme in tema di proprietà e di quelle in tema di usufrutto, ossia in via di mera sottrazione, dal contenuto del primo, dei poteri e delle facoltà che formano il contenuto del secondo; il concetto è dunque di origine dottrinale e serve solo a descrivere la situazione della proprietà gravata da usufrutto". Ne deriva che, laddove si preveda la proprietà di un immobile quale diritto incompatibile con l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, tale incompatibilità "comprende anche la proprietà gravata da usufrutto".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10017 del 14.4.2023.

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**.