

N. 29 del 22 luglio 2022

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali

“In tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c. – che deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti ed è modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime – presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21086 del 4.7.2022.

Condominio orizzontale

“In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio (elencate in via esemplificativa – se il contrario non risulta dal titolo – dall'art. 1117 c.c.) alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (ad esempio le cosiddette case a schiera), se dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21077 del 4.7.2022.

Limiti alla modificazione del bene comune

In tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120 del codice civile, il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione, ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della *res communis*, secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità – che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino – solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19087 del 14.6.2022.

SERVITÙ

Passaggio pedonale e carraio con diritto di sosta per carico e scarico di merci

“Salvo che non risulti diversamente dal titolo o dagli altri elementi indicati dall'art. 1063 c.c., nel contenuto normale di una servitù di passaggio pedonale e carraio con diritto di sosta per carico e scarico di merci, stabilita a vantaggio di un immobile destinato ad officio, rientra anche la facoltà di sostare nel fondo con i mezzi di locomozione adoperati, in quanto attività generalmente necessaria all'esercizio della servitù a norma dell'art. 1064 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20830 del 30.6.2022.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

DISTANZE

Modificazione del tetto di un fabbricato

“In materia di distanze legali tra edifici, la modificazione del tetto di un fabbricato integra sopraelevazione e, come tale, una nuova costruzione se essa produce un aumento della superficie esterna e della volumetria dei piani sottostanti, così incidendo sulla struttura e sul modo di essere della copertura, spettando, peraltro, al giudice di merito di volta in volta verificare, in concreto, se l'opera eseguita, avendo carattere ornamentale e funzioni meramente accessorie rispetto al fabbricato, vada esclusa dal calcolo delle distanze legali ovvero se, al contrario, l'opera presenti le anzidette caratteristiche e sia, come tale, assoggettata alla disciplina sulle distanze vigente al momento della sua realizzazione”. Così la Cassazione, con sentenza n. 20428 del 24.6.2022.

Violazione delle distanze legali e onere della prova

“In materia di violazioni delle distanze legali, il proprietario che lamenti la realizzazione di un manufatto su un fondo limitrofo a distanza non regolamentare deve dare prova solo del fatto della costruzione e di quello della violazione di distanze, mentre incombe sul convenuto, che deduca di avere acquisito per usucapione il diritto di mantenere il suo fabbricato a distanza inferiore a quella legale per avere ricostruito un edificio preesistente *in loco*, l'onere di dimostrare gli elementi costitutivi dell'acquisto a titolo originario, vale a dire, nella specie, la presenza per il tempo indicato dalla legge del manufatto nella stessa posizione nonché la circostanza dell'assoluta identità fra la nuova e la vecchia struttura”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 18021 del 6.6.2022.

Controversie tra proprietari di fabbricati vicini e giurisdizione

Le controversie tra proprietari di fabbricati vicini relative all'osservanza di norme che prescrivono distanze tra le costruzioni o rispetto ai confini appartengono “alla giurisdizione del giudice ordinario, senza che rilevi l'avvenuto rilascio del titolo abilitativo all'attività costruttiva, la cui legittimità potrà essere valutata *incidenter tantum* dal giudice ordinario attraverso l'esercizio del potere di disapplicazione del provvedimento amministrativo”. Ciò, sempreché “la domanda risarcitoria non sia diretta anche nei confronti della P.A. per far valere l'illegittimità dell'attività provvedimento, sussistendo, in questo caso, la giurisdizione del giudice amministrativo”. Così la Cassazione, con sentenza n. 15582 del 16.5.2022.

USUFRUTTO

Responsabilità da cose in custodia

La responsabilità cagionata da cose in custodia ricade “sul soggetto che abbia il pieno controllo della cosa, con la conseguenza che, ove la *res* sia nel possesso di un usufruttuario, questi ne risponde quale titolare della custodia”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 20429 del 24.6.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

**Terzi danneggiati
dall'esecuzione di opere**

"Nei confronti dei terzi danneggiati dall'esecuzione di opere effettuate in forza di un contratto di appalto, il committente è sempre gravato della responsabilità oggettiva di cui all'art. 2051 c.c., la quale non può venir meno per la consegna dell'immobile all'appaltatore ai fini dell'esecuzione delle opere stesse, bensì trova un limite esclusivamente nel ricorso del caso fortuito; il che naturalmente non esclude ulteriori responsabilità ex art. 2043 c.c. del committente e/o dell'appaltatore".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12909 del 22.4.2022.

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**.