

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Spese per preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici

Le spese relative alle opere e ai manufatti deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 del codice civile, non rientrando, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri, di cui all'art. 1123, secondo e terzo comma, del codice civile.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14969 dell'11.5.2022.

#### Uso del bene comune

La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 del codice civile, seppur non vada intesa nel senso di uso identico e contemporaneo (dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione), implica, tuttavia, la condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Rientra, infatti, nella facoltà di ciascun condomino utilizzare la cosa comune per il miglior godimento della stessa, anche apportandovi opportune modificazioni, sempre che non ne risulti alterata la destinazione e sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12685 del 21.4.2022.

#### Condominio e polizza assicurativa per la tutela delle spese legali

L'assemblea di condominio, nell'ambito dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 del codice civile, può validamente approvare la spesa per la stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condòmini. E in relazione a tale delibera, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11349 del 7.4.2022.



# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### APPALTO

#### Gravi difetti di costruzione

Il termine annuale di decadenza per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, di cui all'art. 1669 del codice civile, "decorre dal momento in cui il denunciante abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza, seria e obiettiva, non soltanto della gravità dei difetti della costruzione, ma anche dell'incidenza di essa sulla statica e sulla possibilità di lunga durata e del collegamento causale tra i dissesti e l'attività di esecuzione dell'opera". Affinché il termine cominci a decorrere, "è necessaria, quindi, la percezione degli effetti e del loro nesso eziologico con i fattori scatenanti: occorre avere acquisito la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione e imputazione delle sue cause".

Così la Cassazione, con sentenza n. 11034 del 5.4.2022.

### EDILIZIA E URBANISTICA

#### Distanza tra edifici e regolamenti edilizi locali

"Le norme dei regolamenti edilizi che impongono distanze tra le costruzioni maggiori rispetto a quelle previste dal codice civile o stabiliscono un determinato distacco tra le costruzioni e il confine sono volte non solo a regolare i rapporti di vicinato evitando la formazione di intercapedini dannose, ma anche a soddisfare esigenze di carattere generale, come quella della tutela dell'assetto urbanistico, così che, ai fini del rispetto di tali norme, rileva la distanza in sé, a prescindere dal fatto che gli edifici si fronteggino".

Così la Cassazione, con sentenza n. 7954 dell'11.3.2022.

#### Distanza tra le costruzioni e principio di prevenzione

"Se i regolamenti edilizi stabiliscono espressamente la necessità non solo di un distacco minimo tra le costruzioni maggiore rispetto a quello contemplato dall'art. 873 cod. civ., ma altresì di una distanza minima delle costruzioni dal confine, ammettendo tuttavia la costruzione in aderenza (o in appoggio), il primo costruttore ha la scelta tra l'edificare a distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine medesimo", ma non anche la facoltà "di costruire a distanza dal confine inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico locale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 804 del 12.1.2022.



# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### USUCAPIONE

#### Rilevanza delle missive

“In materia di diritti reali, le missive non hanno alcun effetto interruttivo dell'usucapione, atteso che il possesso *ad usucapionem* ben può essere esercitato contro la volontà del mittente-proprietario”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5730 del 22.2.2022.

#### Perfezionamento dell'usucapione abbreviata

“L'usucapione abbreviata si perfeziona, in assenza di cause estintive o interruttive, con il decorso di 10 anni, ma è necessario che sussista l'elemento soggettivo, costituito dalla buona fede dell'acquirente e l'elemento oggettivo, ossia l'esistenza di un titolo idoneo a trasferire il diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, intendendosi per tale quello che in astratto, se proveniente dal titolare, sarebbe sufficiente al trasferimento e al conseguente acquisto immediato del diritto, e che, in concreto, nel suo specifico contenuto, comporti un'esatta corrispondenza tra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede *a non domino*”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 12207 del 14.4.2022.

### COMPRAVENDITA

#### Simulazione e onere della prova

“In tema di prova della simulazione di una compravendita immobiliare, la mancanza della controdiagnosi osta all'ammissibilità dell'interrogatorio formale, ove rivolto a dimostrare la simulazione relativa, giacché la confessione, in cui si risolve la risposta positiva ai quesiti posti, non può supplire al difetto dell'atto scritto, necessario per il contratto diverso da quello apparentemente voluto; viceversa, ove sia diretto a dimostrare la simulazione assoluta del contratto, l'interrogatorio formale è ammissibile, anche tra i contraenti, perché, in tal caso, oggetto del mezzo di prova è l'inesistenza stessa della compravendita”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10933 del 5.4.2022.

## 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.