

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Regolamento di condominio, formazione e restrizioni alle proprietà esclusive

La clausola con la quale gli acquirenti di un'unità immobiliare di un fabbricato assumono l'obbligo di rispettare il regolamento di condominio, che contestualmente incaricano il costruttore di predisporre, "non può valere quale approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte *per relationem* di ogni singolo atto". Pertanto un regolamento così formato "non è opponibile agli acquirenti".

"Le pattuizioni, contenute nell'atto di acquisto di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale, che comportino restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condòmini ovvero di quelle relative alle parti condominiali dell'edificio, devono essere espressamente e chiaramente enunziate, atteso che il diritto del condòmino di usare, di godere e di disporre di tali beni può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche, oneri reali o, quanto meno, obbligazioni *propter rem*. Ne consegue che devono ritenersi invalide quelle clausole che, con formulazione del tutto generica, limitino il diritto dei condòmini di usare, godere o disporre dei beni condominiali ed attribuiscano all'originario proprietario il diritto non sindacabile di apportare modifiche alle parti comuni".

Così la Cassazione, con sentenza n. 791 del 12.1.2022.

Modifica dei criteri di ripartizione delle spese condominiali

Le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per "impossibilità giuridica" dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle sue attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condòmini, da valere, oltre che per il caso oggetto della delibera, anche per il futuro. Sono, invece, semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato, con la conseguenza che tali delibere devono essere necessariamente impugnate nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 del codice civile.

Così la Cassazione, con sentenza n. 8185 del 14.3.2022.



GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Cortile comune sito fra edifici di proprietari diversi e apertura di vedute

Ove sia accertata la comunione di un cortile sito fra edifici appartenenti a proprietari diversi ed allorché fra il cortile e le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva non sussista quel collegamento strutturale, materiale o funzionale, ovvero quella relazione di accessorio a principale, che costituisce il fondamento della condominialità dell'area scoperta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, l'apertura di una veduta da una parete di proprietà individuale verso lo spazio comune rimane soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 905 del codice civile. Il partecipante alla comunione del cortile non può, in sostanza, aprire una veduta verso la cosa comune a vantaggio dell'immobile di sua esclusiva proprietà, finendo altrimenti per imporre di fatto una servitù a carico della cosa comune, senza che operi, al riguardo, il principio di cui all'art. 1102 del codice civile, il quale non è applicabile ai rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi, che sono piuttosto disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue od asservite.

Così la Cassazione, con sentenza n. 7971 del 11.3.2022.

PROPRIETÀ

Rivendicazione di un bene

L'azione con cui, a qualsiasi titolo, si rivendica la proprietà di un bene "deve essere proposta nei confronti di chi possiede il bene o ne è proprietario all'atto della domanda". Ne discende che, "se in tali situazioni si trovano più soggetti, tutti devono essere convenuti in giudizio, verificandosi un'ipotesi di litisconsorzio necessario dal lato passivo. Il rapporto plurisoggettivo dedotto in giudizio ed oggetto della pronuncia del giudice è infatti in tali casi concettualmente unico ed inscindibile".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1441 del 18.1.2022.

Nozione di costruzione

Per "costruzione" deve intendersi "qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione". Ne consegue che "gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economica, costituiscono con l'immobile una costruzione unitaria".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1219 del 17.1.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Veduta e onere della prova

“Chi agisce giudizialmente per fare dichiarare la inesistenza a carico del proprio fondo di una servitù di veduta diretta deve limitarsi a provare che sul fondo del vicino si apre una veduta a distanza inferiore a un metro e mezzo dal confine, in quanto l'art. 905 cod. civ. gli dà diritto di pretenderne l'eliminazione, mentre incombe al convenuto, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., per evitare il riconoscimento di tale diritto, fornire la prova di un titolo che gli attribuisca la servitù di veduta. Soltanto se affermi che la veduta sia stata aperta in sostituzione di un'altra veduta di cui ammetta o non contesti la conformità al diritto, l'attore deve, altresì, dimostrare il presupposto su cui si basa la sua pretesa, cioè la difformità della nuova veduta rispetto a quella preesistente”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 1614 del 19.1.2022.

USUCAPIONE

Domanda di accertamento

“In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo, non è sufficiente, ai fini della prova del possesso *uti dominus* del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale, o sulla mera tolleranza del proprietario, e non esprime comunque un'attività idonea a realizzare l'esclusione dei terzi dal godimento del bene, che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà. A tal fine, pur essendo possibile, in astratto, per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo, conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso *uti dominus* del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare, sul bene immobile, una relazione materiale configurabile in termini di *ius excludendi alios*, e dunque di possederlo come proprietario, escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1796 del 20.1.2022.

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**.