

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Indennità per sopraelevazione

“L'indennità prevista dall'ultimo comma dell'art. 1127 c.c. trae fondamento dalla considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano aumenta, a scapito degli altri condòmini, il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio che, ai sensi dell'art. 1118, primo comma, c.c., è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene; pertanto, il legislatore ha inteso compensare in parte i condòmini, assumendo a parametro il valore del suolo occupato, che costituisce l'unica parte comune suscettibile di valutazione autonoma. Ne consegue che un titolo attributivo al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare della proprietà esclusiva della colonna d'aria non è idoneo ad esonerare dall'obbligo di pagamento dell'indennità prevista per la sopraelevazione, poiché al titolo in questione, ai sensi dell'art. 1424 c.c., potrebbe essere riconosciuta solo la più limitata efficacia di rinuncia da parte degli altri condòmini alla (futura ed eventuale) indennità di cui all'art. 1127 c.c.; rinuncia che, essendo priva di effetti reali, non impegnerà gli aventi causa a titolo particolare dagli originari stipulanti”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13197 del 18.5.2025.

Distanze in condominio

“La regolamentazione generale sulle distanze è applicabile anche tra i condòmini di un edificio condominiale soltanto se compatibile con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, dovendo prevalere in caso di contrasto la norma speciale in tema di condominio in ragione della sua specialità. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi legittima l'opera realizzata senza osservare le norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13197 del 18.5.2025.

Occupazione di parte del bene comune

“Poiché l'uso della cosa comune è sottoposto dall'art. 1102 c.c., ai due limiti fondamentali consistenti nel divieto per ciascun partecipante di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, esso non può estendersi alla occupazione di una parte del bene comune, tale da portare, nel concorso degli altri requisiti di legge, alla usucapione della parte occupata, essendo, in ogni caso, vietato al singolo condòmino di attrarre la cosa comune o una parte di essa nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri condòmini”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13111 del 16.5.2025.

Titolo idoneo ad escludere la comunione

“In tema di condominio di edificio, il titolo contrario, idoneo ad escludere dalla comunione un bene oggettivamente destinato all'uso comune (art. 1117 c.c.), è soltanto l'atto costitutivo del condominio medesimo ovvero un successivo atto modificativo, cui abbiano partecipato tutti i condòmini”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13014 del 15.5.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Definizione di decoro architettonico contenuta in un regolamento condominiale

“Le norme di un regolamento di condominio – aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condòmini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condòmini – possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12919 del 14.5.2025.

APPALTO

Subappalto e contestazione dei vizi

In tema di subappalto, “ai sensi dell'art. 1670 c.c., l'onere di contestazione dei vizi a cura dell'appaltatore nei confronti del subappaltatore insorge, sotto pena di decadenza, all'esito della denuncia inoltrata dal committente principale verso l'appaltatore; prima della formale denuncia di quest'ultimo, non ha interesse ad agire in regresso nei confronti del subappaltatore, atteso che il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, non denunciare mai i vizi occulti oppure denunciarli tardivamente”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12680 del 13.5.2025.

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Diritto alla provvigione

“Il confinante che esercita il diritto di prelazione di cui all'art. 7, l. 14.8.1971 n. 817 – che ha esteso a favore del coltivatore diretto proprietario di fondo confinante il diritto di prelazione già previsto dall'art. 8, comma 3, l. 26.5.1965 n. 590 per il coltivatore diretto insediato sul fondo stesso – si sostituisce al promissario acquirente nel contratto preliminare stipulato con il proprietario del fondo, assumendo le sole obbligazioni ivi previste che siano conformi e inerenti alla causa della vendita; conseguentemente, egli non è tenuto al pagamento della provvigione dovuta al mediatore, ancorché regolata nello stesso contratto preliminare”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 10500 del 22.4.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Limitazioni legali

“In tema di limitazioni legali alla proprietà, l'art. 873 c.c., la cui finalità consiste nell'evitare intercapedini dannose, si applica solo all'ipotesi di fabbricati che, sorgendo da bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggiano, anche solo in minima parte, onde la distanza tra gli stessi va misurata in modo lineare e non, come invece previsto in materia di vedute, in modo radiale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13197 del 18.5.2025.

Azione *negatoria servitutis*, di rivendica e *confessoria servitutis*

“L'azione *negatoria servitutis*, quella di rivendica e la *confessoria servitutis* si differenziano in quanto l'attore, con la prima, si propone quale proprietario e possessore del fondo, chiedendone il riconoscimento della libertà contro qualsiasi pretesa di terzi; con la seconda, si afferma proprietario della cosa di cui non ha il possesso, agendo contro chi la detiene per ottenerne, previo riconoscimento del suo diritto, la restituzione; con la terza, infine, dichiara di vantare sul fondo, che pretende servente, la titolarità di una servitù. Pertanto, sotto il profilo probatorio, nel primo caso egli deve dimostrare, con ogni mezzo ed anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un titolo valido; allorché, invece, agisca in rivendica, deve fornire la piena prova della proprietà, dimostrando il suo titolo di acquisto e quello dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario; da ultimo, nell'ipotesi di *confessoria servitutis*, ha l'onere di provare l'esistenza della servitù che lo avvantaggia”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13014 del 15.5.2025.



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 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**.