

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Domanda di accertamento dell'esistenza di un diritto reale d'uso

“La domanda diretta ad ottenere l'accertamento dell'esistenza di un diritto reale d'uso su un fondo di proprietà condominiale va proposta nei confronti di ciascuno dei condòmini, che soli possono disporre del diritto in questione (accrescendolo o riducendolo, con proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati), e non nei confronti dell'amministratore del condominio, il quale, carente del relativo potere di disporre, è perciò sfornito di *legitimatio ad causam*, oltre che di *legitimatio ad processum* per difetto del potere di rappresentanza dei singoli partecipanti, esulando la controversia dalle attribuzioni conferitegli dagli artt. 1130 e 1131 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12707 del 9.5.2024.

#### Autorizzazione dell'amministratore alla stipula di una polizza per la tutela legale

“L'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, 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. Al riguardo di una tale delibera, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea. Né la deliberazione assembleare di approvazione della polizza spese legali può intendersi contraria all'art. 1132 c.c. (...) stante la pressoché totale divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del contratto in esame e la menzionata norma, giacché quest'ultima: 1) si limita a contemplare l'esonero del dissenziente dalla «responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza» e, dunque, esclude l'onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato, nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condominio, l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte (...); 2) opera per le sole controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 c.c., in quanto suppone come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (...); 3) postula una rituale manifestazione di dissenso del singolo condòmino rispetto alla singola lite deliberata dall'assemblea, dissenso che, ad un tempo, non è impedito dalla stipula di una polizza per la tutela legale del condominio, né può impedire la stipula di un tale contratto; 4) lascia comunque il condòmino dissenziente identicamente esposto verso i terzi per le conseguenze negative della responsabilità del condominio, fornendogli soltanto un meccanismo di rivalsa (...). È altrettanto evidente la diversità tra le spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa, le quali, come tutte quelle derivanti dalle obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, vanno ripartite nei rapporti interni fra i singoli condòmini ai sensi dell'art. 1123 c.c., e le spese di lite per il caso di soccombenza di cui all'art. 1132 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11891 del 3.5.2024.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Perimento del fabbricato condominiale

“Il presupposto per l'attribuzione al condomino del fabbricato condominiale, oggetto di perimento totale, di un diritto di comproprietà sull'area di sedime residua dopo il perimento, e per accessione anche sul fabbricato su di essa ricostruito (...) è che i condòmini siano anche comproprietari dell'area di sedime del fabbricato condominiale oggetto di perimento utilizzata per la ricostruzione del nuovo edificio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11780 del 2.5.2024.

### URBANISTICA

#### Opera abusiva ed onere della prova

Spetta “al privato richiedente, e non all'amministrazione, l'onere di dimostrare la data di esecuzione delle opere abusive allo scopo di fruire dei benefici riconosciuti dalla normativa speciale in materia di sanatoria edilizia; ciò, perché, in omaggio al principio di vicinanza degli strumenti di prova (art. 2697 c.c.), solo l'interessato può fornire inconfutabili documenti che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca in cui l'abuso è stato realizzato; conseguentemente, in difetto di siffatta prova, l'amministrazione ha il dovere di negare la sanatoria dell'illecito edilizio”.

Così il Tar del Lazio, con sentenza n. 8927 del 6.5.2024.

#### Permesso di costruire e certificato di agibilità

“L'illiceità di un immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio non può essere in alcun modo sanata dal conseguimento del certificato di agibilità. Il permesso di costruire e il certificato di agibilità sono infatti collegati a presupposti diversi, non sovrapponibili fra loro, in quanto il certificato di agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene e (oggi) risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche. Il rilascio del certificato di abitabilità non preclude quindi agli uffici comunali la possibilità di contestare successivamente la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio (...). In sostanza, la verifica di conformità edilizia effettuata ai fini del rilascio di tale certificato è svolta esclusivamente (...) nei limiti necessari a inferire l'assentibilità dell'agibilità; restando diverso e distinto il profilo della piena conformità edilizia in quanto tale, sul piano dei titoli edilizi, che non può ricavarsi da un incidentale accertamento compiuto in sede di rilascio della licenza di agibilità”.

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 3610 del 22.4.2024.



# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### COMPRAVENDITA

#### Garanzia per vizi

“In tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, di cui all'art. 1490 c.c., qualora il venditore si impegni ad eliminare i vizi e l'impegno sia accettato dal compratore, sorge un'autonoma obbligazione di *facere*, che, ove non estingua per novazione la garanzia originaria, a questa si affianca, rimanendo ad essa esterna e, quindi, non alterandone la disciplina. Ne consegue che, in tale ipotesi, anche considerato il divieto dei patti modificativi della prescrizione, sancito dall'art. 2936 c.c., l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo ed alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale, di cui all'art. 1495 c.c., mentre l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi ricade nella prescrizione ordinaria decennale”.  
Così la Cassazione, con ordinanza n. 12809 del 10.5.2024.

### PROPRIETÀ

#### Distanze legali, diritto di servitù ed usucapione

“Al fine della determinazione del *dies a quo* per l'usucapione del diritto di servitù costituito dal mantenimento di una determinata opera a distanza illegale, deve farsi riferimento non al momento di inizio della costruzione, ma a quello nel quale questa sia venuta ad esistenza, mercé la realizzazione di elementi strutturali ed essenziali, idonei a rivelare anche al titolare del fondo servente l'esistenza di uno stato di fatto coincidente con l'esercizio di un diritto reale di servitù”.  
Così la Cassazione, con ordinanza n. 12733 del 9.5.2024.

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