

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Presunzione di condominalità

“Per affermare la condominalità di un bene occorre gradatamente verificare dapprima che la res, per le sue caratteristiche strutturali, risulti destinata oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (...), e poi che sussista un titolo contrario alla «presunzione» di condominalità, facendo riferimento esclusivo al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. L'art. 1117 c.c., infatti, nel contemplare un elenco, non tassativo, di beni caratterizzati dalla loro attitudine oggettiva al godimento comune e dalla concreta destinazione dei medesimi al servizio comune (...), opera ogniqualvolta, nel silenzio del titolo, il bene, per le sue caratteristiche, sia suscettibile di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi (...), in quanto detta una presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini che non può essere vinta con qualsiasi prova contraria, ma soltanto alla stregua delle (...) opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali (...). In presenza di tale presunzione legale, il condominio è, dunque, dispensato dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta *probatio diabolica*, spettando invece al condòmino che rivendichi la proprietà esclusiva di uno dei beni di cui al suddetto elenco dare la prova delle sue asserzioni, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30025 del 21.11.2024.

Lavori edilizi in condominio e titoli autorizzativi

“Qualora i lavori edilizi siano in grado di incidere su parti comuni del fabbricato e si tratti di opere non connesse all'uso normale della cosa comune (ex art. 1102 c.c.), essi abbisognano, in sede di rilascio del titolo autorizzativo, del previo assenso del condominio anche in relazione agli aspetti pubblicistici”.

Così il Tar della Lombardia (Brescia, sez. I), con sentenza n. 919 del 15.11.2024.

Proposizione di una domanda diretta all'estensione della proprietà comune

“In tema di condominio negli edifici, la proposizione di una domanda diretta alla estensione della proprietà comune mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condòmino”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28675 del 7.11.2024.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Vincolo di destinazione di alloggio ad uso portineria

“Il negozio con cui, successivamente alla costituzione del condominio, si imprime ad un immobile, *ab origine* di proprietà di uno dei condòmini, il vincolo di destinazione in perpetuo ad alloggio del portiere, non è sussumibile nella categoria delle obbligazioni *propter rem*, difettando il requisito della tipicità, giacché non esiste una disposizione di legge che contempli l'obbligazione reale tipica di concedere in uso perpetuo un bene immobile”. Piuttosto, detto vincolo “potrebbe in astratto ricevere una più appropriata qualificazione giuridica riconducendolo ad un rapporto di servitù, in virtù degli obblighi negativi sottesi a tale destinazione (...). Tale servitù, tuttavia, deve pur sempre rinvenire la sua fonte in un apposito titolo, debitamente trascritto, dal quale risulti la volontà di restringere permanentemente i poteri normalmente connessi alla proprietà di quel bene e ad assicurare correlativamente particolari vantaggi ed utilità alle altre unità immobiliari ed alle parti comuni, assumendo perciò carattere di realtà, sì da inquadrarsi nello schema delle servitù ovvero nell'acquisto mediante usucapione (...). In assenza di tali presupposti, la materiale assegnazione di una porzione di fabbricato al servizio di portineria potrebbe assumere diverso rilievo nei limiti in cui risulti possibile la costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia, allorché le opere permanenti destinate all'esercizio della servitù medesima, predisposte dall'unico proprietario, preesistano al momento dell'atto di costituzione del condominio; di modo che, nell'ipotesi in cui l'unico proprietario del fabbricato provveda ad un'espressa esclusione della condominialità dei beni adibiti a portineria ed alloggio del portiere, tale riserva non può tuttavia risultare idonea ad evitare la costituzione di una servitù in favore delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, per gli effetti dell'art. 1062 c.c.”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 29199 del 12.11.2024.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Opposizione ad un provvedimento di rilascio della P.A.

“La controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”. Così il Tar del Lazio (Roma, sez. V-ter), con sentenza n. 20149 del 12.11.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Contratto stipulato a non domino

“Un diritto personale di godimento su un determinato bene (...) può essere concesso anche da chi non vanta diritti reali su quello. La locazione di cosa altrui infatti non è vietata dalla legge, né l'art. 1571 c.c. include, tra i requisiti di validità del contratto, la proprietà o la disponibilità dell'oggetto da parte del locatore (...). Naturalmente anche nel caso di locazione di cosa altrui il concedente è tenuto a garantire l'utilizzatore dalle pretese di chi vanta diritti sulla cosa (arg. ex art. 1575, n. 3, e 1585 c.c.). Ne consegue che la rivendica del bene da parte del terzo proprietario nei confronti del conduttore costituisce di per sé inadempimento delle proprie obbligazioni da parte del concedente. Il conduttore, di conseguenza, è tutelato dall'azione di inadempimento (art. 1218 c.c.) o da quella di risoluzione (art. 1453 c.c.) da promuoversi nei confronti del concedente, salvo nell'uno e nell'altro caso il risarcimento del danno. Se però il terzo proprietario non avanzi pretese di sorta nei confronti del conduttore, il contratto (...) da quest'ultimo stipulato a *non domino* resta valido ed efficace *inter partes*. In teoria, infatti, l'obbligo del locatore di garantire il conduttore dalle pretese di terzi potrebbe essere assolto non solo «a valle», attraverso il risarcimento del danno; ma anche «a monte», ad esempio tacitando il terzo proprietario affinché rinunci ad azioni di rivendica nei confronti del conduttore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25339 del 20.9.2024.

SERVITÙ

Estinzione per non uso

“La materia dell'estinzione per non uso delle servitù prediali ha la sua disciplina nell'art. 1073 c.c. che collega tale effetto esclusivamente all'inerzia del titolare che si sia protratta per venti anni sicché non basta che il proprietario del fondo servente, avendolo acquistato in buona fede come esente dal peso, lo abbia altresì posseduto per dieci anni dopo la trascrizione del titolo, non essendo prevista nel nostro ordinamento l'*usucapio libertatis*”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28675 del 7.11.2024.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.