

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Presunzione di comunione dell'alloggio del portiere

“Per stabilire se sia comune un locale tra quelli indicati dall'art. 1117, primo comma, n. 2, c.c. – in quanto suscettibili di utilizzazioni diverse e anche autonome –, occorre accertare se, prima della costituzione del condominio come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi sia stata, espressamente o di fatto, una destinazione del bene al servizio comune ovvero se questa gli sia stata sottratta. In particolare, la destinazione dell'alloggio del portiere deve essere verificata ponendo attenzione non soltanto alla destinazione risultante *per tabulas* – ossia dichiarata nei rogiti di acquisto – ma anche di quella impressa all'immobile in via di fatto al momento della formazione del condominio stesso”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31110 del 4.12.2024.

#### Riparazione del lastrico solare ad uso esclusivo

“In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'usuario esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, primo comma, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condòmini ex art. 1135, primo comma, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31053 del 4.12.2024.

#### Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone

In tema di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone, “perché sussista la contravvenzione di cui all'art. 659 c.p. relativamente ad attività che si svolge in ambito condominiale, è necessaria la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni non solo degli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma di una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 44261 del 3.12.2024.

#### Individuazione di beni comuni

“L'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c., ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 30791 del 2.12.2024.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Divieto di sopraelevazione

Il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, secondo comma, c.c., va interpretato "non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica". Pertanto, "qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, secondo comma, c.c. e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico".

Così la Cassazione, con sentenza n. 31032 del 4.12.2024.

#### Uso esclusivo di area esterna al fabbricato

"Al fine di accertare se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condòmini, è irrilevante la circostanza che l'area stessa, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta più proficuamente e frequentemente dal condomino titolare della contigua unità immobiliare adibita ad attività commerciale, occorrendo all'uopo un titolo di fonte negoziale (che può anche ravvisarsi nel regolamento condominiale c.d. contrattuale), posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, siccome legittimato all'instaurazione ed al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli artt. 817, secondo comma, e 818 c.c., idoneo a conferire al bene natura pertinenziale e la cui interpretazione presuppone un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30630 del 28.11.2024.

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Familiare di assegnatario deceduto e subentro nell'alloggio

"In tema di riparto di giurisdizione nelle controversie concernenti gli alloggi di edilizia economica e popolare, sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo quando si controverta dell'annullamento dell'assegnazione per vizi incidenti sulla fase del procedimento amministrativo, fase strumentale all'assegnazione medesima e caratterizzata dall'assenza di diritti soggettivi in capo all'aspirante al provvedimento, mentre sussiste la giurisdizione del giudice ordinario quando siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o risoluzione del rapporto locatizio, sottratte al discrezionale apprezzamento dell'amministrazione". Ne consegue che spetta al giudice ordinario la controversia promossa dal familiare dell'assegnatario, deceduto, di alloggio di edilizia economica e popolare, al fine di far accertare il proprio diritto a succedere nel rapporto locatizio, nel caso in cui la disciplina regionale relativa al subentro nell'assegnazione non riservi all'amministrazione "alcuna discrezionalità al riguardo, configurando un diritto soggettivo".

Così il Tar della Sicilia, con sentenza n. 3292 del 28.11.2024.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### PROPRIETÀ

#### Perdita di disponibilità e godimento dell'immobile

"Nell'ipotesi di perdita della disponibilità e del godimento dell'immobile in conseguenza dell'attività colposa di terzi, il proprietario è tenuto ad allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito, sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato; a fronte della specifica contestazione del convenuto, la prova può essere fornita anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza".

Così la Cassazione, con sentenza n. 30791 del 2.12.2024.

#### Vincolo pertinenziale

"A norma dell'art. 817 c.c., l'esistenza del vincolo pertinenziale postula un elemento oggettivo, consistente nella destinazione di un bene (cosa accessoria) al servizio o all'ornamento di un altro bene (cosa principale), ed un elemento soggettivo, costituito dalla rispondenza di tale destinazione all'effettiva volontà dell'avente diritto di creare il predetto vincolo di strumentalità e complementarietà funzionale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30630 del 28.11.2024.

#### Usucapione di proprietà comune

"Il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo (*uti dominus*), non ha la necessità di compiere atti di *interservio possessionis* alla stregua dell'art. 1164 c.c., dovendo, peraltro, il mutamento del titolo consistere in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed *animo domini* della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri, o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30630 del 28.11.2024.

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