

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Superamento dei limiti del pari uso della cosa comune

"In tema di condominio (...) il superamento dei limiti del pari uso della cosa comune, di cui all'art. 1102 c.c., che impedisce la modifica apportata alla stessa da un singolo condomino, si configura come un fatto costitutivo, inerente alle condizioni dell'azione esperita, sicché, a norma dell'art. 2697, primo comma, c.c., deve essere provato dalla parte che contesti l'uso della cosa operato da uno dei comproprietari, mentre la deduzione, da parte del convenuto, della legittimità della modifica costituisce un'eccezione in senso improprio, che, rilevabile dal giudice anche d'ufficio, non comporta alcun onere probatorio a carico del convenuto medesimo".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28683 del 7.11.2024.

#### Presunzione di comunione dell'androne e del portone d'ingresso

"Ai sensi dell'art. 1117 c.c. l'androne e il portone d'ingresso che siano strutturalmente e funzionalmente destinati (non oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, quanto) al servizio di più corpi di fabbrica che si sviluppano orizzontalmente, appartenenti a proprietari diversi, ma costituenti un'unica entità immobiliare, devono presumersi oggetto di comunione dei predetti proprietari, se il contrario non risulti dal titolo".

Così la Cassazione, con sentenza n. 28336 del 4.11.2024.

#### Domanda di accertamento della qualità di condomino

"La domanda di accertamento della qualità di condomino, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., non vede quale legittimato alla causa l'amministratore di condominio, in forza delle attribuzioni e del potere di rappresentanza di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., ed impone, piuttosto, la partecipazione di tutti i condòmini in una situazione di litisconsorzio necessario, postulando la definizione della vertenza una decisione implicante una statuizione in ordine a titoli di proprietà confliggenti fra loro, suscettibile di assumere valenza solo se, ed in quanto, data nei confronti di tutti i soggetti, asseriti partecipi del preteso unico condominio in discussione".

Così la Cassazione, con sentenza n. 28336 del 4.11.2024.

#### Condominio orizzontale

"La disciplina del condominio degli edifici, di cui agli artt. 1117 c.c. e ss., è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni, quale quelle elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c., a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di più unità immobiliari o più edifici adiacenti orizzontalmente, purché aventi in comune alcuna delle parti necessarie all'uso collettivo, o delle aree, delle opere, delle installazioni o dei manufatti destinati, per caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (art. 1117-bis c.c.). Quando, invece, manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, la condominialità di un complesso immobiliare, che comprenda porzioni eterogenee per struttura e destinazione, può essere comunque frutto della autonomia privata".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28268 del 4.11.2024.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### SERVITÙ

#### Passo carraio

“L'art. 1052 c.c. può essere invocato al fine della costituzione di una servitù coattiva di passo carraio, in favore di un fondo non intercluso, non solo per esigenze dell'agricoltura o dell'industria, ma anche a tutela di esigenze abitative, da chiunque invocabili, emergendo, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167 del 1999, un mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli artt. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in generale. Nell'equilibrata applicazione dell'istituto, peraltro, la domanda, proposta a norma della ricordata disposizione, può essere accolta a condizione che sussista l'assenso dell'autorità di vigilanza sul territorio e che il passaggio imposto non comporti un sacrificio, per il fondo servente, maggiore del beneficio per quello dominante, con possibilità di derogare al limite imposto dall'art. 1051, ultimo comma, c.c. (che esonera da servitù case, cortili, giardini ed aie) solo previa accorta ponderazione degli interessi e con adeguato impiego dello strumento dell'indennità, previsto dall'art. 1053 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28683 del 7.11.2024.

#### Costituzione su beni comuni

“Non configura ex se titolo contrario agli effetti dell'art. 1117 c.c. la costituzione di una servitù a carico di parti comuni ed a vantaggio di una o più proprietà esclusive, in quanto l'esistenza di una siffatta servitù in favore della singola unità immobiliare non esclude la condominalità del fondo servente, del quale resta contitolare anche il proprietario della porzione individuale dominante. Alla ammissibilità di una servitù gravante su un bene condominiale e a favore di una proprietà individuale compresa nell'edificio non ostano, invero, né il principio *nemini res sua servit*, sussistendo sia la diversità dei fondi (dominante e servente), sia la (parziale) non coincidenza soggettiva dei titolari di tali fondi; né l'assunto difetto di utilità, sul presupposto che il vantaggio attribuito dalla servitù rientrerebbe già nel contenuto del diritto di condominio. Piuttosto, se nell'ambito della relazione di accessorietà supposta dall'art. 1117 c.c., ciascun condomino si avvale delle parti comuni in virtù del diritto di condominio, nondimeno il godimento delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, a vantaggio delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, può attuarsi mediante l'ampliamento delle relative facoltà, altrimenti commisurate al valore della rispettiva proprietà, mediante un titolo attributivo di maggiori diritti ex art. 1118, primo comma, c.c. Diversamente, se a beneficio di una o più unità immobiliari si impone sulle cose comuni un peso, che la destinazione delle cose in sé, o la misura dell'uso, non consentirebbero, vale a dire quando si assoggetta la parte comune, in favore di una o alcuna proprietà esclusiva, a fornire una utilità ulteriore e diversa, si dà luogo al sorgere di una servitù ex art. 1027 c.c., da costituire col consenso di tutti i partecipanti”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 28336 del 4.11.2024.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### COMPRAVENDITA

#### Inadempienza del promittente alienante

“Nel preliminare di vendita immobiliare, l'inadempienza del promittente alienante all'obbligo di provvedere alla cancellazione di pregresse ipoteche, ovvero la sopravvenienza di iscrizioni o trascrizioni implicanti pericolo di evizione, non osta a che il promissario acquirente possa chiedere l'esecuzione in forma specifica a norma dell'art. 2932 c.c. e comporta che il promissario acquirente medesimo, ove si avvalga di tale facoltà, è dispensato dall'onere del pagamento o della «offerta» del prezzo (del quale sia previsto il versamento all'atto della stipulazione del definitivo) – quale mera manifestazione di volontà di effettuare tale pagamento –, potendo chiedere che il giudice, con la pronuncia che tenga luogo del contratto non concluso, fissi condizioni e modalità di versamento idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli e a garantirlo dell'eventualità dell'evizione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28308 del 4.11.2024.

#### 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**.