

# **RELAZIONE SULLA GIURISPRUDENZA**

## **DELLA QUINTA SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE DI ROMA**

*La presente Relazione si prefigge il compito di dar conto delle decisioni più significative adottate dalla Sezione a partire dal 2015.*

*Quale criterio di selezione è sembrato opportuno seguire quello rappresentato dalla novità o particolarità della questione di fatto o diritto affrontata, anche alla luce dell'introduzione delle recenti riforme normative ( si pensi a quella in materia di condominio ), tralasciando per contro quelle decisioni in cui la "regula iuris" applicata risulta conforme ai consolidati principi ed orientamenti formulati dalla giurisprudenza di merito e, soprattutto, di legittimità e che, per tale motivo, non appaiono, a questo fine, di particolare interesse.*

*Il criterio espositivo è quello, più snello, della relazione e non della rassegna massimata, limitato ad un breve cenno alla questione affrontata ed alla sua soluzione, con indicazione degli estremi del provvedimento e del numero del procedimento, reperibile integralmente presso l'apposita banca dati del Tribunale.*

*La relazione, infine, è suddivisa in argomenti che ripetono le materie del contenzioso e della volontaria giurisdizione che appartengono alla competenza tabellare della Sezione.*

***Il Presidente ed i Giudici della Quinta Sezione civile.***

*Roma, 8 marzo 2017.*

### **AFFITTO DI AZIENDA.**

Con le ordinanze cautelari emesse l'11.7.2015, 18.7.2015, 28.7.2015 è stata dichiarata inammissibile per difetto di residualità la domanda cautelare *ante causam* diretta ad ottenere un provvedimento ex art. 700 c.p.c. di restituzione dell'azienda concessa in affitto, sul presupposto che il pregiudizio paventato dal ricorrente possa essere efficacemente contrastato, ricorrendone i presupposti, con lo strumento del sequestro giudiziario previsto dall'art. 670 c.p.c., che comporta la sottrazione materiale della disponibilità del bene ad uno dei due litiganti e l'affidamento della gestione provvisoria ad un custode nell'attesa della decisione sulla titolarità effettiva. Mentre l'inidoneità dello strumento cautelare di cui all'art. 670 c.p.c. può configurarsi nei soli casi di

abbandono della gestione del complesso aziendale da parte dell'affittuario e di cessazione dell'attività, poiché in tale ipotesi non ricorrono le esigenze di gestione neutrale e di conservazione dell'azienda in attesa della decisione sul merito.

Il principio secondo cui la parte che agisce per la risoluzione giudiziale per inadempimento contrattuale (nella specie: di cessione in affitto di azienda) ha solo l'onere di provare il titolo e di affermare l'avvenuto inadempimento, non esime la parte stessa dall'allegare e provare che l'inadempimento lamentato è grave o di non scarsa importanza, avuto riguardo al suo interesse all'esecuzione del contratto ( nel caso concreto, la società attrice aveva ommesso di fornire la prova circa l'indispensabilità, ai fini della gestione dell'attività commerciale di ristorazione, del locale coperto dalla tettoia, nel quale erano alloggiati i frigoriferi, essendosi limitata semplicemente ad affermare, senza fornire la relativa prova, che, a causa degli angusti spazi interni, gli stessi non potevano essere collocati in luogo diverso ) ( sentenza n. 12740/2015).

### **COMODATO DI IMMOBILI URBANI.**

La controversia insorta in sede di esecuzione di una convenzione con cui viene attribuita ad una parte la cessione gratuita in uso di attrezzature per la distribuzione di prodotti petroliferi “ *al solo scopo di vendere in esclusiva al pubblico con le modalità ed alle condizioni stabilite nel presente contratto e dalle leggi vigenti, carburanti e combustibili forniti dal Comodante o da Ditte da essa designate* “ non è sottoposta al rito locatizio previsto dall'art. 447 bis cod. proc. civ., applicabile alla fattispecie del comodato di immobili urbani, rinvenendosi nella fattispecie un collegamento tra negozi integrante una operazione complessa, da valutarsi in relazione alla funzione economica che i contraenti hanno inteso perseguire, che non può essere isolatamente frazionata e considerata rispetto al rapporto di comodato ( ordinanza del 19. 1. 2015).

Con la sentenza n. 23321/2015, si è affermato che il contratto preliminare di comodato è privo di effetti giuridici essendo una figura non prevista dall'ordinamento, tenuto conto che gli effetti soltanto obbligatori che ne scaturirebbero appaiono in assoluto contrasto con la natura reale di questo contratto, il quale si perfeziona soltanto con la consegna della cosa e pone obbligazioni a carico del solo utilizzatore del bene, con l'ulteriore conseguenza che esso si risolverebbe in una promessa unilaterale atipica, mentre le promesse unilaterali, ai sensi dell'art. 1987 cod. civ., possono produrre effetti solo nei casi in cui la loro rilevanza sia ammessa dalla legge( sentenza n. 13889/2015).

La clausola apposta in un contratto di cessione gratuita in godimento di una parte di un immobile in forza della quale i fruitori del bene si dichiarano disponibili, sia pure a titolo di mera liberalità e gratitudine per la concessione ottenuta, a prestare assistenza domiciliare alla concedente e convivente nel medesimo appartamento “ su sua richiesta e quando necessario “, integra, in ragione dell’impegno richiesto, autonomamente apprezzabile dal punto di vista economico e patrimoniale, un corrispettivo del godimento del bene e non un semplice *modus*, con l’effetto che il relativo contratto va qualificato come locazione e non come comodato ( sentenza n. 13889/2015).

Il contratto di comodato gratuito di un immobile al fine di destinarlo a “Casa e Appartamento per vacanza” deve ritenersi a tempo indeterminato, con conseguente sua revocabilità *ad nutum* da parte del comodante, non avendo l’uso al quale l’immobile è stato destinato un termine certo, atteso che tale attività non ha, per sua natura, una durata predeterminata nel tempo; né la stessa può genericamente legarsi a quella dei contratti di locazione alberghieri stante l’ontologica diversità dei negozi giuridici in esame - oneroso l’uno e gratuito l’altro - e la circostanza, certamente dirimente, per la quale con l’invocato art. 27 della legge n. 392 del 1978 il legislatore ha fissato un termine minimo di durata della locazione non stabilendo alcun limite massimo alla sua rinnovazione e/o prosecuzione (sentenza n. 1324/2015).

Con la sentenza n. 8099/2015, in caso di comodato di immobile destinato a casa coniugale, si è deciso che il comodatario riceve il bene non tanto a titolo personale quanto quale esponente della comunità familiare connotata da caratteri di stabilità, incompatibili con il comodato precario. Onde non può essere esercitato il recesso *ad nutum*, ma l’immobile deve essere restituito alla cessazione dell’uso convenuto, situazione questa che può ravvisarsi ( in assenza di prole ) in esito alla sentenza di cessazione degli effetti del matrimonio ( sent. n. 9519/2015).

Nel caso di c.d. comodato *familiare*, la domanda del comodante di cessazione del rapporto e di restituzione dell’immobile deve essere accompagnata dalla allegazione e prova della sopravvenienza di un urgente ed imprevisto bisogno, giusto il disposto dell’art. 1809, secondo comma, cod. civ., situazione che può rinvenirsi nella necessità del comodante di ottenere la restituzione dell’immobile per soddisfare proprie improcrastinabili esigenze abitative, non anche nell’interesse a porlo in vendita al fine di ricavarne una somma di denaro, a meno che egli non dimostri di versare in una situazione economica da rendere improcrastinabile la necessità di procurarsi utilità economiche ulteriori (sent. n. 9519/2015).

Con la sentenza n. 24444/2015 è stata rigettata la domanda proposta dal già nudo proprietario, divenutone pieno proprietario a seguito del decesso dell'usufruttuario, volta alla condanna al rilascio di immobile concesso dall'usufruttuario in favore del proprio figlio, da questi adibito ad abitazione familiare e oggetto di assegnazione in favore del di lui coniuge nel procedimento di separazione personale, facendo a tale fine applicazione dell'art. 999 cod. civ. e ritenendo, quindi, opponibili, dal coniuge assegnatario, attuale detentore, e sino al quinquennio dall'acquisto della piena proprietà in capo all'*ex nudo* proprietario, gli atti di concessione di diritti personali di godimento sul bene (già) oggetto di usufrutto posti in essere dall'usufruttuario, purché comunque conosciuti o conoscibili dal già nudo proprietario.

Nel caso in cui il comodatario abbia violato la previsione di cui al secondo comma dell'art. 1804 cod. civ., concedendo a terzi il godimento del bene senza il consenso del comodante, questi ha diritto di ottenere la restituzione anticipata dell'immobile, risultando del tutto irrilevanti sia la dedotta scarsa importanza dell'inadempimento per il fatto che le concessioni erano di breve durata, sia l'omessa manutenzione straordinaria dell'appartamento da parte del comodante, in considerazione della natura non sinallagmatica del contratto di comodato, al quale non possono applicarsi le norme in materia di risoluzione del contratto, e dell'esistenza di previsioni specifiche relative alle spese sostenute dal comodatario per la conservazione della cosa (art. 1808 cod. civ.) (sentenza n. 13766/2015).

Con la sentenza n. 10414/2015 è stata rigettata la domanda volta alla giudiziale risoluzione di contratto di comodato avente ad oggetto immobile adibito a teatro, dando adesivo riscontro alle eccezioni di parte resistente, affermative della natura simulata di detto contratto perché dissimulante una locazione, stante la prova dell'intervenuta regolare dazione di somme per il relativo godimento, giustificate sia per indennizzare la parte concedente dei consumi relativi alle utenze dell'immobile, sia per consentirle di usufruire di una 'entrata economica' compensativa del mancato godimento del bene, circostanza che privava del carattere della gratuità l'intera operazione negoziale attuata.

L'art. 13, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, riconosce al conduttore "di fatto" la possibilità di denunciare l'esistenza del contratto di locazione verbale per ottenere la sanatoria del rapporto contrattuale, alla condizione che egli deduca e dimostri che l'altra parte ha "preteso" di instaurare verbalmente un rapporto locatizio ( sentenza n. 13006/2016).

## **COMUNIONE**

La nomina da parte dell'Autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 1105, comma 4, cod. civ., di un amministratore della cosa comune, nei casi in cui all'interno del gruppo dei comunisti non si formi una maggioranza sulle decisioni da prendere per la sua amministrazione, richiede necessariamente la convocazione dell'assemblea dei comunisti e che in essa non si sia formata alcuna maggioranza (decreto 17. 9. 2015).

Con sentenza n. 18139/ 2015, sui limiti del sindacato dell'A.G. in ordine alle delibere assunte da una comunione a mente dell'art. 1109 cod. civ. con particolare riferimento all'eccesso di potere, si è ritenuto che il giudice possa sindacare il contenuto di un contratto approvato dall'assemblea quando violi l'interesse della comunione e segnatamente quando contenga clausole che prevedano gravosi oneri dipendenti da fatto di terzi comportanti un'alea troppo elevata, così annullando la delibera.

Il procedimento di volontaria giurisdizione per la nomina dell'amministratore giudiziario della comunione previsto e disciplinato dall'art. 1105 cod. civ. si conclude ed ha quindi termine con il provvedimento di nomina, che si sostituisce per questo solo atto alla volontà dell'assemblea. Ne consegue che è inammissibile la successiva istanza di sostituzione dell'amministratore giudizialmente nominato, conservando l'assemblea il potere di adottare in ogni momento i provvedimenti opportuni ( decreto del 6. 7. 2016).

## **CONDOMINIO**

Con decreto del 17. 2. 2017 è stato rigettato il ricorso proposto ai sensi dell'art. 1105 cod. civ. diretto alla predisposizione in via giudiziaria del regolamento di condominio, stante l'inerzia da parte dell'assemblea, in ragione del rilievo che, pur essendo il regolamento obbligatorio ai sensi dell'art. 1138 cod. civ., la sua mancanza non impedisce l'amministrazione dei beni comuni, trovando al riguardo applicazione la disciplina legale.

Con il medesimo decreto si è affermato che non può essere chiesta, in via di volontaria giurisdizione, ai sensi dell'art. 1105 cod. civ., nel caso in cui il condominio ne sia privo e stante l'inerzia dell'assemblea, la predisposizione delle tabelle millesimali, essendo a tal fin necessario instaurare un procedimento contenzioso, in conformità con la specifica previsione contenuta nell'art. 69 disp. att. cod. civ. che sottopone al giudizio ordinario la domanda di revisione delle tabelle.

Non può procedersi allo scioglimento del condominio tra due fabbricati, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., quando vi è una continuità statica degli impalcati orizzontali che non consente di ritenere che vi sia un'autonomia strutturale e statica di ciascuno degli edifici ( sentenza n. 20993/2015).

Con ordinanza cautelare depositata il 15.6.2015 nel relativo procedimento d'urgenza, promosso da due condòmini per ottenere che il condominio continuasse a opporsi alla realizzazione di impianti idrici ed elettrici autonomi a servizio della porzione di piano superattico di nuova realizzazione e rilasciasse il nulla-osta per il passaggio delle utenze per le quali è richiesto tale assenso dal gestore del servizio (onde rendere effettivamente autonoma l'unità abitativa in questione), è stato affermato che nessuna ingerenza compete al condominio circa i mutamenti di destinazione d'uso per i quali l'ente di gestione non possa fondatamente assumere, nell'interesse della collettività dei condòmini, che detti mutamenti infrangano una prescrizione del regolamento.

In applicazione dell'indirizzo secondo cui la notificazione di un atto al condominio va effettuata presso l'amministratore nel suo domicilio e non può essere validamente eseguita presso il condominio stesso, a meno che non esista al suo interno un "ufficio dell'amministratore", da intendersi come luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, si è affermata la nullità della notificazione di un decreto ingiuntivo eseguita a mezzo posta ai sensi dell'art. 8, comma 2, legge n. 890 del 1982, con inserimento del plico nella cassetta per la posta intestata all'amministratore presente nello stabile condominiale e successiva compiuta giacenza ( sent. n. 16045/2015 ).

Con la sentenza n. 18303/2015 si è affermato che la clausola del regolamento condominiale, di origine contrattuale, che vieta di *"destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio...ad albergo, pensione...ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini o sia contrario all'igiene, alla morale ed al decoro dello edificio"*, non può portare a vietare l'attività di *"bed&breakfast"*, non essendo tale clausola, in quanto limitativa dei diritti dei condòmini sui beni di proprietà esclusiva, suscettibile di estensione analogica e non potendo l'attività in parola ritenersi, in linea di principio, di per sé pregiudizievole della tranquillità del Condominio. Nella fattispecie, poi, la turbativa della tranquillità risultava esclusa dalla limitata estensione della parte di immobile destinato a *"bed&breakfast"* da parte dei convenuti, con una capacità ricettiva di massimo 5 persone.

Il divieto all'esercizio di un bed and breakfast così come di una "casa vacanze" all'interno di un appartamento facente parte di un condominio può derivare solo dal regolamento condominiale di

natura contrattuale ( che deve, peraltro, compiutamente specificare quali sono le attività vietate, non potendosi estendere in via analogica la previsione regolamentare, mentre, ai fini dell'inquadramento dell'attività esercitata, resta irrilevante se essa rivesta o meno carattere imprenditoriale ) ( sentenza n. 4419 del 2016).

Il condominio è privo della legittimazione passiva in relazione alla domanda di risarcimento dei danni subiti dai singoli condomini dall'esercizio di un'attività di bed and breakfast svolta da altro condomino in violazione del regolamento condominiale ( la sentenza n. 4419 del 2016).

Con la sentenza n. 1564/2015 si è deciso che, se nel corso di un giudizio di opposizione a un decreto ingiuntivo fondato su delibera condominiale o consortile, la delibera viene annullata con sentenza, anche non passata in giudicato, il decreto debba essere revocato per essere venuto meno il titolo fondante il credito.

La sentenza n. 12053/2015 ha revocato il decreto ingiuntivo opposto accogliendo l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dall'opponente per la ragione che questi, all'epoca del sorgere del credito azionato dal condominio, non aveva ancora acquistato la proprietà dell'appartamento condominiale, pur essendo stato immesso nel possesso dello stesso in virtù del contratto preliminare di compravendita.

Con la sentenza n. 24878/2015 il decreto ingiuntivo richiesto dal condominio per il pagamento delle spese condominiali è stato revocato in quanto emesso nei confronti del conduttore e non del proprietario condomino.

I condomini solventi non possono chiedere direttamente, ai condomini morosi, la refusione, in loro favore, delle spese sostenute dal Condominio ma solo le somme pro quota dagli stessi anticipate per l'organizzazione condominiale ( sentenza n. 11927 del 2016).

La domanda di rettifica delle tabelle millesimali che si assumono conseguenza di errore prevista dall'art. 69 disp. att. cod. civ. può essere proposta anche dal condomino che abbia partecipato con voto favorevole alla delibera di approvazione delle tabelle medesime ( sentenza n. 21609 del 2016).

Il cambio di destinazione di una soffitta in appartamento legittima l'assemblea condominiale, in presenza delle altre condizioni previste dalla legge, a rettificare le tabelle millesimali ai sensi

dell'art. 69, comma 1 n. 2, disp. att. cod. civ., realizzando un incremento del numero delle unità abitative ( sent. n. 2994 del 2017).

- **Parti comuni**

Si è ritenuto che il parcheggio di biciclette da parte di alcuni condomini all'interno di un cortile comune costituisca, in difetto di divieto espresso da parte del regolamento condominiale, uso consentito del predetto bene ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., non potendosi sostenere che esso ne alteri la destinazione, qualora in concreto non risulti alcun pregiudizio o compromissione della sua funzionalità ed usufruibilità da parte degli altri condomini (sentenza n. 11924/2015).

Con sentenza n. 17447/2015 è stato affermato che la trasformazione edilizia di una porzione di falda di copertura in terrazzo pavimentato di pertinenza esclusiva, lungi dal costituire una semplice «più intensa utilizzazione» della cosa comune (lasciata, in quanto tale, a disposizione, per il resto, di tutti gli altri comunisti o condòmini, com'era precedentemente), ne comporta, invece, l'appropriazione, mediante «annessione» a una particolare unità abitativa in proprietà esclusiva del singolo, risultando così violata la regola posta in materia di uso della cosa comune dall'art. 1102 cod. civ..

Con sentenza n. 1313/2015 si è deciso che l'apertura, sulla pubblica via, di un cancello nella recinzione esterna di un giardino di proprietà esclusiva (che integri anche confine esterno del complesso condominiale) non costituisce innovazione e non viola i limiti nell'uso dei beni comuni di cui all'art. 1102 cod. civ. in tema di diritto al pari uso.

Con sentenza n. 4887/2015 si è ritenuto che la terrazza a livello, pur rimanendo di proprietà comune e non costituendo parte integrante dell'appartamento al quale accede, possa essere oggetto di uso esclusivo in favore del proprietario dell'appartamento stesso anche in mancanza di titolo perché se ne presume l'uso esclusivo, da non intendersi alla stregua di diritto reale ma di diritto personale di godimento.

L'abbassamento di livello del piano di calpestio di un appartamento, ottenuto mediante uno scavo nel terreno che ha determinato uno sconfinamento nel sottosuolo comune per un'altezza lineare stimabile approssimativamente tra i 40 ed i 50 cm, non configura automaticamente un uso illegittimo della parte comune costituita dall'area di terreno su cui insiste il fabbricato, dovendosi a tal fine accertare o l'avvenuta alterazione della destinazione del bene, nella sua funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o l'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune, oltre che il pregiudizio alla stabilità dell'edificio eventualmente



cagionato dalla modifica realizzata (*cf.* Cass. Civ., Sez. II, n. 19915 del 2014). La valorizzazione del principio solidaristico in materia condominiale impone infatti una rilettura dell'art. 1102 cod. civ. ispirata a favorire lo sviluppo delle esigenze abitative, nella ricerca di un costante equilibrio e bilanciamento tra gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione sulla base di una valutazione che il giudice deve compiere in concreto, onde accertare - in coerenza con la tipologia del bene comune e con le reali possibilità di fruirne da parte degli altri condomini - se la modifica apportata dal singolo pregiudichi effettivamente il diritto di uso degli altri condomini o alteri la destinazione del bene comune, da considerare peraltro in una prospettiva dinamica, atteso che la tutela apprestata dall'art. 1102 cod. civ. mira a preservare la destinazione complessiva della cosa comune e non la sua mera immodificabilità materiale ( sentenza n. 21313 del 2016 ).

Con la sentenza n. 21315 del 2016 è stata dichiarata legittima la norma del regolamento condominiale che vieta ai condomini proprietari di appartamenti collocati al pianterreno di coprire o ostruire anche soltanto parzialmente con tappeti o altri materiali la griglia metallica situata nei rispettivi giardini privati al fine di preservare l'aerazione ed illuminazione dell'intercapedine condominiale costeggiante i locali delle cantine.

La clausola del regolamento di condominio che vieti incondizionatamente il distacco delle diramazioni delle singole unità immobiliari dall'impianto comune di riscaldamento è nulla ai sensi della disposizione di cui all'art. 1138, comma 4, cod. civ., secondo cui il regolamento di condominio incontra un limite inderogabile nel divieto di menomazione dei diritti di ciascun condomino ( sentenza n. 22574/2016).

Con la sentenza n. 10223/2015 si è deciso, in tema di riparto di spese di un bene comune ( nella specie: somministrazione dell'acqua ) soggetto ad un uso differente da parte dei condomini, che qualora manchi una norma regolamentare negoziale che disciplini l'uso ed il criterio di riparto della spesa, non sia applicabile il criterio di cui all'art. 1123 comma 2 cod. civ. Invero le cose destinate a servire i condomini in misura diversa sono le cose che hanno o possono avere *un'unica destinazione od uso* il quale uso è necessariamente e quantitativamente diverso da condomino a condomino o da gruppo di condomini ad altro gruppo; onde *solo l'unicità dell'uso*, seppur variante da condomino a condomino, consente un criterio di ripartizione in proporzione allo stesso della cosa comune fattone da ciascun comproprietario. Sicchè non è possibile, in assenza di un previo esplicitato accordo fra le parti interessate in ordine alle modalità di uso del bene, applicare il criterio invocato in quanto manca in radice un dato oggettivo al quale il giudice possa rifarsi per accertare la legittimità del riparto.

La sentenza n. 14314 del 2015 ha dichiarato che la sostituzione della caldaia condominiale rappresenta attività di manutenzione straordinaria e non innovazione (in quanto necessaria ad assicurare ai condomini l'uso ed il godimento dei beni comuni e di quelli in proprietà esclusiva senza mutarne la destinazione o la funzionalità), che, nel caso concreto, non presentava il carattere della notevole entità.

Con la medesima decisione è stato precisato che la mancata allegazione alla delibera della attestazione relativa alla cd. diagnosi energetica prescritta dal d.p.r. 59/2009 per le caldaie, riguarda un adempimento che - nel perseguimento dell'obiettivo del risparmio energetico promosso dalla legislazione comunitaria - incombe sul progettista ed attiene, pertanto, non alla fase deliberativa ma alla fase esecutiva delle opere decise in sede assembleare; ne deriva che tale omissione non inficia la validità della delibera condominiale.

Con la sentenza n. 19309/2015 si è ritenuto che i partecipanti ad un condominio ben possano essere contemporaneamente comproprietari delle parti comuni ex art. 1117 cod. civ. e comproprietari altresì di parti o di unità facenti parte dell'edificio non destinate, tuttavia, a mente dell'art. 1117 cod. civ., a servizio delle unità esclusive ovvero non aventi attitudine oggettiva al godimento comune (in particolare laddove, in assenza di uno specifico atto di destinazione, non emerga una relazione di accessorietà fra detti beni e le unità di proprietà esclusiva come nel caso di alcuni box e negozi non assegnati in via esclusiva ad alcun socio della cooperativa costruttrice ma rimasti in comproprietà fra i soci stessi). Ne discende che le quote di partecipazione a detta comunione possono essere separatamente alienate a terzi.

Quando si richiede l'utilizzo di beni comuni per l'allaccio di una unità esclusiva ad una condotta idrica esterna al condominio non si controverte in tema di servitù ma di uso più intenso di bene comune, che consente anche di derogare alle norme che disciplinano i limiti legali previsti in tema di distanze nei rapporti di vicinato ( sentenza n. 19031 del 2016).

Con la sentenza n. 2510 del 2016 si è affermato che l'assottigliamento del solaio divisorio di due unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi integra di per sé violazione del diritto di proprietà, anche quando non comprometta la stabilità del bene, dovendosi ritenere che, in mancanza di prova contraria, il solaio divisorio costituisca bene di proprietà comune dei proprietari dei due piani, sicché il confine tra i due appartamenti è costituito non già dalla linea mediana del solaio ma dalla sua intera struttura.

Con l'ordinanza ex art. 702 *ter* cod. proc. civ. del 4.10.2016 si è affermato che il condomino ha l'obbligo di installare (e, di conseguenza, di consentire l'accesso ai tecnici incaricati) le valvole termostatiche in esecuzione della delibera condominiale adottata dall'assemblea per adeguarsi alle prescrizioni del D.lgs. n. 141 del 2016 ( che ha integrato il D.lgs. n. 102 del 2014 con cui l'Italia ha recepito la Direttiva 2012/27/UE in tema di efficienza energetica).

- **Amministratore**

- **- Nomina, conferma e revoca.**

Con decreto del 16.12.2015 si è affermato che la disposizione di cui all'art. 1129, comma 10, cod. civ., la quale prevede che l'incarico di amministratore di condominio ha la durata di un anno e che esso deve ritenersi rinnovato per eguale durata, pur scontando una evidente imprecisione nella formulazione del precetto in ordine sia all'automaticità del rinnovo sia alla sua reiterazione nel tempo, va interpretata nel senso che l'incarico dell'amministratore, una volta trascorso l'anno, in assenza di ulteriore determinazione dell'assemblea, si rinnova per un altro anno automaticamente, senza bisogno di una delibera di conferma, ma che tale rinnovo automatico operi una sola volta e non, reiteratamente, anno per anno.

La nomina giudiziale dell'amministratore, prevista dall'art. 1129, comma 1, c.c., ha carattere e funzione surrogatoria, presupponendo che l'organo collegiale abbia oggettivamente manifestato l'impossibilità, per omesso conseguimento delle prescritte maggioranze, sia costitutive che deliberative, di conferire l'incarico gestorio; a tal fine deve ritenersi necessaria l'indicazione e dimostrazione del preventivo inutile esperimento di almeno due tentativi di convocazione assembleare diretti a tale designazione ( decreto 11.3.2015).

La delibera di conferma dell'amministratore è soggetta alle maggioranze qualificate di cui al secondo comma dell'art. 1136 cod. civ., richiamato dal quarto comma a proposito della delibera di nomina, non sussistendo tra nomina e conferma alcuna differenza di ordine sostanziale ( sent. n. 25286/2015).

La gestione dei fondi condominiali sul conto corrente personale dell'amministratore giustifica la sua revoca per via giudiziale, trattandosi di situazione di per sé suscettibile di creare una confusione in ordine alle rimesse così eseguite dai condomini con le somme personali ivi depositate dal titolare del conto che ostacola gravemente qualsiasi attività di controllo da parte dei condomini,

compromettendo quella trasparenza nella gestione dei ratei versati che costituisce invece un punto cardine ed irrinunciabile della buona amministrazione ( decreto 13. 4. 2015).

In materia di revoca di amministratore di condominio, le gravi irregolarità di cui all'art. 1129 cod. civ. ricorrono in presenza di elementi gravemente significativi del venir meno del necessario rapporto di fiducia tra amministratore e condomini, e tale situazione è esclusa nel caso di lamentele attinenti ad una gestione che si è svolta anche in attuazione di deliberazioni assembleari mai annullate o sospese in sede contenziosa, né, comunque, impugnate dai condomini che hanno presentato il ricorso ex art. 1129 cod. civ. (decreto 20.5.2015).

Nelle ipotesi di mancata presentazione del conto per due anni consecutivi (*ante* riforma 2012) o per una sola annualità (*post* riforma), non è evitabile la sanzione della revoca *ex* art. 1129 cod. civ. solo perché l'amministratore, successivamente alla notifica del ricorso dei condomini, abbia convocato l'assemblea per l'approvazione dei rendiconti, atteso che la successiva presentazione del rendiconto non cancella il grave inadempimento al mandato di amministrazione e rappresentanza conferitogli e non elimina la lesione del diritto a una gestione corretta e trasparente, che quell'inadempimento ha prodotto e che giustifica la revoca del mandato (decreto 11.3.2015).

La circostanza che l'amministratore abbia ommesso di dar corso alla verifica della regolarità amministrativa delle opere eseguite da un condomino sui beni di sua proprietà esclusiva non integra un addebito valutabile ai fini della istanza di revoca in via giudiziale dell'amministratore, atteso che i suoi poteri sono limitati alla disciplina dell'uso delle cose comuni ed alla fruizione dei servizi nell'interesse comune ( art. 1130 n. 2 cod. civ. ), ma non involgono l'uso e l'esercizio dei diritti dominicali relativi alle proprietà individuali ( decreto 14. 5. 2015).

#### - - Poteri.

Il potere di autotutela del condominio previsto dall'art. 63, comma 3, disp. att. cod. civ., che consente all'amministratore ( e quindi anche all'assemblea del condominio ) di sospendere l'erogazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato nei confronti dei condomini morosi nel pagamento dei contributi per oltre sei mesi, deve essere coordinato, nel suo concreto esercizio, sia con il principio specifico della solidarietà condominiale, come precisato dalla giurisprudenza di legittimità ( Cass. n. 18334 del 2012 ), che con i principi generali dell'ordinamento, nel quale vanno compresi i valori ed i diritti fondamentali, con l'effetto che il potere di sospensione del condomino moroso dalla fruizione del servizio comune, se deve

necessariamente creare disagio per poter svolgere un'efficacia persuasiva e spingere l'obbligato ad adempiere, non può tuttavia mettere in pericolo e comprimere gravemente diritti fondamentali, i quali nel bilanciamento dei rispettivi e contrapposti interessi non possono che valutarsi prevalenti (In applicazione di tale principio è stata annullata la delibera assembleare che aveva sospeso il servizio di ascensore in favore di un appartamento posto al quinto piano di uno stabile ove viveva una persona anziana invalida bisognosa di cure e interventi medici assidui) ( sent. n. 24892/2015).

Con ordinanza del 18. 3. 2015 emessa all'esito del procedimento ex art 700 cod. proc. civ. si è affermato che, con il novellato art. 63 disp. att. cod. civ., il legislatore ha introdotto una nuova ipotesi di autotutela in favore del Condominio, che è funzionale al recupero degli oneri nel suo complesso e che, quanto al suo esercizio, prescinde da un rapporto sinallagmatico fra prestazioni, potendo essere sospesa l'erogazione di una utilità diversa da quella per la cui spesa si è verificato l'inadempimento. Si è quindi affermato che il Condominio può procedere al distacco di una determinata utenza in danno del condomino moroso atteso che il diritto sul quale si va ad incidere non è quello alla salute, costituzionalmente protetto, bensì quello di fruire di un servizio di fornitura di un bene il quale trova la sua fonte in un contratto di somministrazione che può cessare per inadempimento (peraltro in danno di tutti i condomini anche di quelli virtuosi) laddove l'ente fornitore proceda al distacco coattivo delle utenze”.

Con ordinanza collegiale pronunciata in sede di reclamo cautelare il 24.7.2015, decidendo su un ricorso diretto ad ottenere il ripristino dell'utenza idrica chiusa su disposizione dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., è stato affermato che, quantunque la misura di autotutela sospensiva sia largamente ammessa in giurisprudenza con riferimento a ogni genere di servizio, nondimeno la limitazione, per il beneficiario inadempiente, della facoltà di accesso ai servizi comuni, ma suscettibili di godimento separato, che l'amministratore di condominio può imporre (anche senza un diretto rapporto di corrispettività fra gli oneri insoluti e il servizio medesimo) può essere estesa fino alla totale esclusione dal beneficio, ma sempre che si tratti di servizi non concernenti la somministrazione di beni essenziali e la cui utenza sia disponibile ( come nei casi, per esempio, del servizio di parcheggio delle autovetture sulle aree comuni, dell'accesso a particolari locali condominiali, dell'uso dell'ascensore per persone non affette da disabilità ), mentre se il servizio riguarda la somministrazione di beni essenziali, l'utenza non può essere sacrificata fino al punto della privazione integrale degli stessi ma la sospensione deve ritenersi passibile di comminatoria soltanto se attua una “riduzione” del servizio medesimo che,

ragionevolmente ed equitativamente, non deve superare, *in effetti*, la metà della normale, pregressa somministrazione.

- - **Crediti.**

Con sentenza n. 22608/2015, in un caso nel quale l'amministratore ha chiesto al condominio la ripetizione di somme asseritamente anticipate, si è deciso che il nuovo amministratore non possa riconoscere, in sede di passaggio delle consegne, il debito del condominio e che solo l'eventuale delibera di approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea, con riferimento a specifici anticipi temporalmente e quantitativamente indicati, possa integrare un riconoscimento di debito; in mancanza il credito può essere provato solo mediante documenti.

- **Assemblea.**

- - **Legittimazione.**

E' annullabile la delibera assembleare alla quale abbia preso parte, in luogo del proprietario-condomino non convocato, il soggetto titolare di leasing sull'immobile, anche quando il relativo contratto indichi in costui '*l'unico soggetto responsabile dell'immobile*', atteso che tale previsione deve ritenersi volta a regolare i rapporti interni tra questo ed il concedente, ma non attribuisce alcun mandato o delega al titolare del leasing idonei a legittimare la sua partecipazione attiva all'assemblea di condominio, specie quando oggetto della stessa siano questioni esulanti l'ordinaria amministrazione ( sentenza n. 13899/2015).

L'utilizzatore di un immobile in forza di leasing finanziario è titolare di un mero diritto di godimento, restando la proprietà del bene acquistato in capo al concedente, con l'effetto che non può essere ad egli riconosciuta, in mancanza di una procura speciale, la legittimazione ad impugnare la delibera adottata dall'assemblea del condominio, al di fuori delle specifiche ipotesi in cui essa è consentita anche al conduttore dell'immobile ( sent. n. 3427 del 2017).

Con la sentenza n. 5618/2015 è stato affermato il principio secondo il quale, nel caso di edifici realizzati da società cooperativa edilizia in attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, l'intervenuta assegnazione degli alloggi in proprietà esclusiva ai singoli soci e l'eventuale frazionamento del mutuo determina la nascita del condominio e la legittimità della conseguente attività gestoria, non assumendo, a tale fine, rilevanza la perdurante esistenza dell'ente

cooperativistico che non può ritenersi, pertanto, titolato alla gestione delle parti e dei servizi comuni.

La sottoposizione di (una quota di) un bene immobile a procedura esecutiva, con nomina di custode a seguito di pignoramento, determina la perdita dei poteri di disposizione e di gestione in capo al proprietario, dal momento che è il custode nominato che gestisce il bene, sotto la direzione ed il controllo del giudice dell'esecuzione. Ne discende che il diritto di intervento e di voto nell'assemblea condominiale rientra, di regola, nell'ambito dei poteri minimi del custode giudiziario, ovvero delle facoltà gestorie consentitegli liberamente, mentre l'esercizio del voto nell'assemblea relativa alla manutenzione straordinaria dell'edificio o all'esecuzione di innovazioni delle parti comuni, in quanto atto eccedente la normale gestione del bene, necessita dell'autorizzazione preventiva del giudice dell'esecuzione ( ordinanza del 20. 1. 2016).

Non riveste la qualità di condomino dell'adiacente condominio lo stabile (a sua volta) in condominio che usufruisce degli impianti di riscaldamento e produzione dell'acqua calda di proprietà esclusiva del primo, non essendo titolare di alcun diritto reale sulle unità immobiliari presenti nello stesso, bensì di una fornitura le cui condizioni, secondo quanto previsto dai rispettivi regolamenti di condominio, devono essere determinate annualmente. Ne segue che le delibere assembleari adottate dal primo condominio non sono opponibili al secondo e non possono costituire prova del credito per la richiesta ed emissione di un decreto ingiuntivo (sentenza n. 14750/2015).

### - - **Formalità.**

L'indirizzo giurisprudenziale che, nel silenzio della legge, riconosceva che la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea potesse essere eseguita in qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo deve ritenersi superato alla luce della nuova disposizione dell'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ., che, nel disporre che tale comunicazione deve avvenire a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, elenca mezzi tassativi, non suscettibili di estensione analogica ( sentenza n. 3547 del 2016).

L'infruttuoso svolgimento dell'assemblea in prima convocazione, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote, costituisce un presupposto di legittimità dell'assemblea in seconda convocazione che non

può dedursi dalla mera circostanza che l'assemblea si sia riunita alla data fissata per quest'ultima, ma deve risultare o dall'apposito verbale ovvero da una dichiarazione resa dall'amministratore nell'assemblea in seconda convocazione ( sentenza n. 8965/2015).

Ai fini della validità dell'assemblea in seconda convocazione non è necessario che sia redatto uno specifico verbale attestante che l'assemblea in prima convocazione sia andata deserta o abbia avuto un numero di partecipanti insufficiente, potendo di tali circostanze darsi atto nello stesso verbale di seconda convocazione ( sentenza n. 17925/2016).

La mancata indicazione dei valori millesimali nel verbale di assemblea impedisce il controllo della sussistenza della maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° comma, cod. civ. ed invalida, conseguentemente, la delibera approvata. Né può essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale *quorum* da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza ( sentenza n. 3840/2015).

Avendo il presidente dell'assemblea di condominio il solo compito di garantire l'ordinato svolgimento della riunione, deve ritenersi priva di qualsiasi efficacia la sua dichiarazione di chiusura anticipata dell'assemblea assunta in aperto contrasto con la volontà della maggioranza dei condomini, sicché, in tale ipotesi, l'assemblea deve considerarsi ancora in corso ed atta a deliberare sui temi posti all'ordine del giorno ( sent. n. 7954/2015).

Con la sentenza n. 23634/2015 è stata annullata la deliberazione assembleare assunta in seno ad assise che era stata autoconvocata da alcuni condomini ai sensi dell'art. 66 disp. att. cod. civ., risultando, l'amministratore, preventivamente interpellato, essersi tempestivamente attivato per la relativa convocazione sui medesimi temi gestori per una data diversa, assemblea che si era regolarmente tenuta.

### - - **Azione di annullamento e di nullità.**

L'impugnazione di una delibera dell'assemblea di condominio può essere proposta sia con atto di citazione che con ricorso ai sensi dell'art. 702 bis cod. proc. civ., avendo il processo sommario di cognizione portata generale per tutte le cause in cui il tribunale giudica in composizione monocratica. Ne deriva che, in quest'ultimo caso, la tempestività della domanda, ai fini del rispetto del termine di decadenza di 30 giorni stabilito dall'art. 1137 cod. civ., deve essere valutata con riguardo alla data del deposito del ricorso in cancelleria. Ciò anche nel caso in cui il ricorso non



contenga l'espresso riferimento alla disposizione dell'art. 702 bis ovvero l'avvertimento di cui al comma 3 n. 7 dell'art. 163 cod. proc. civ., trattandosi nel primo caso della mancanza di un mero requisito formale, che non condiziona l'esercizio del diritto-dovere del giudice di qualificare l'atto processuale, e nel secondo caso di una causa di nullità sanabile ai sensi dell'art. 164, comma 3, cod. proc. civ. ( sentenza n. 14311 del 2016).

Nel caso in cui il verbale dell'assemblea condominiale sia inviato a mezzo di lettera raccomandata, al fine di valutare la tempestività dell'impugnazione da parte dei condomini assenti, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., occorre fare riferimento, quale *dies a quo*, al momento in cui la lettera è giunta a destinazione e non alla data in cui è stata ritirata, per intervenuta giacenza, presso l'ufficio postale, trovando applicazione nel caso di specie la regola dettata dall'art. 1335 cod. civ. per gli atti c.d. ricettizi, secondo cui essi si considerano conosciuti dal destinatario nel momento in cui giungono al suo indirizzo ( sentenza n. 4533 del 2016).

La sentenza n. 9927 del 2016 ha affermato che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di contributi condominiali ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. è pienamente ammissibile cumulare, ai sensi dell'art. 104 cod. proc. civ., la domanda di revoca dell'ingiunzione con quella diretta all'annullamento o alla dichiarazione di nullità della delibera dell'assemblea condominiale posta a base della richiesta del condominio. Il fondamento dell'indirizzo giurisprudenziale secondo cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., il controllo del giudice è limitato alla sola verifica della perdurante esistenza ed efficacia della relativa delibera per il pagamento di contributi condominiali, e non può investire la legittimità della deliberazione stessa, essendo le relative censure proponibili soltanto nel giudizio che segue all'impugnativa della delibera, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. ( Cass. S.U. n. 26629 del 2009; Cass. n. 17014 del 2010; Cass. n. 17206 del 2005 ) va infatti colto non già nello sbarrare la strada ad ogni ipotesi di contestazione della delibera presupposta, bensì nel salvaguardare l'esigenza che le contestazioni in ordine alla legittimità della delibera condominiale siano proposte mediante la specifica azione di impugnativa prevista dall'art. 1137 cod. civ., spettando al giudice verificare se tali contestazioni si siano sostanziate in una specifica domanda di annullamento della delibera e salva ogni valutazione, con riguardo ad essa, se oggetto di eccezione, circa la tempestività o meno dell'impugnazione.

La sentenza n. 21002/2015 afferma il principio che il condomino che impugni la delibera per vizi non attinenti all'osservanza degli adempimenti relativi alla convocazione, ma per violazioni di legge o del regolamento condominiale che coinvolgono il contenuto della deliberazione, ha, in base

al principio generale sulla distribuzione dell'onere della prova ( art. 2697 cod. civ. ), il compito di dimostrare la difformità denunciata.

La delibera che ponga a carico di un condomino un conguaglio a debito relativo ad un periodo di esercizio precedente il suo acquisto ed al di là del limite temporale previsto dall'art. 63 disp. att. cod. civ. è annullabile ma non nulla, non ravvisandosi nella relativa determinazione alcun difetto di attribuzione dell'assemblea né alcuna lesione dei diritti individuali dei condomini sulle cose comuni o sui beni personali ( sentenza n. 20647 del 2016).

Le irregolarità o lacune verificatesi nella fase di acquisizione dei dati e delle informazioni necessarie per partecipare all'assemblea e per deliberare, così come il mancato inserimento dell'oggetto della discussione nell'ordine del giorno indicato nell'avviso di convocazione, costituiscono irregolarità che debbono essere sollevate, da parte dei presenti, nella stessa assemblea, potendo, in mancanza, la partecipazione alla discussione e l'espressione del voto sul merito della determinazione integrare acquiescenza o implicita rinuncia a far valere successivamente tali mancanze quali cause di invalidità della delibera ( sentenza n. 17925/2016).

Con la sentenza n. 15335/2015 è stata rigettata l'impugnativa di delibera assembleare promossa da un condomino che, quale motivo, aveva lamentato l'omessa convocazione di altro condomino, dovendosi ritenere che tale doglianza, integrando una causa di annullabilità della delibera, possa essere fatta valere, giusta la previsione dell'art. 1441 cod. civ., dal solo condomino pretermesso.

La delibera dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto di gestione annuale è viziata nel caso in cui non risulti compilato a cura dell'amministratore il registro di contabilità, ove, ai sensi dell'art. 1130, comma 1 n. 7, cod. civ. devono essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti di entrata e di uscita, in quanto la sua mancanza impedisce la verifica dei dati inerenti alla situazione economica e patrimoniale riportati nell'atto di rendiconto, privandolo dei necessari requisiti di chiarezza ed intellegibilità ( sentenza n. 20969/2016).

E' nulla la delibera che disponga la destinazione d'uso di un bene su cui il Condominio esercita il mero possesso o la semplice detenzione in carenza di qualsivoglia diritto reale sullo stesso non rientrando, il suo oggetto, nella competenza dell'assemblea, che presuppone, viceversa, la natura comune del bene del quale si discute o, al più, l'esistenza di un diritto reale minore su di esso (sentenza n. 24891/2015).

E' viziata da nullità la delibera con la quale l'assemblea ha ponderatamente enucleato i criteri di riparto di una spesa straordinaria in violazione delle prescrizioni di cui al regolamento contrattuale che escludono i condomini non proprietari di appartamenti dalla partecipazione alle spese per il riscaldamento (sentenza n. 5303/2016).

Con la sentenza n. 8906 del 2016 è stata rilevata l'invalidità delle delibere condominiali che autorizzano *tout court* il distacco di alcuni condomini dall'impianto centralizzato di riscaldamento e/o che limitano a una quota di contribuzione, forfettariamente determinata, le spese di gestione dell'impianto a carico dei condomini distaccati, senza prova dell'assenza di squilibri termici ed aggravii di spese per gli utenti non distaccatisi ( nel caso di specie la c.t.u. aveva accertato che il distacco risultava pregiudizievole e la quota indicata dal condominio non proporzionata all'effettivo aggravio di spese per gli altri condomini).

Non è consentito ai condomini di deliberare, a maggioranza, la creazione di un fondo cassa in violazione dei criteri di cui all'art. 1123 cod. civ. e segnatamente di ripartire, fra i condomini non morosi, i debiti dei condomini morosi salvi i casi di urgenza. Con conseguente obbligo del Condominio e non dei singoli condomini morosi di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite dopo avere recuperato le quote insolute dai condomini morosi ( ordinanza ex art. 702 bis cod. proc. civ. del 6-6-2016).

Con la sentenza n. 11754/2015 si è affermato che l'azione di annullamento tipica delle delibere dell'assemblea condominiale prevista dall'art. 1137 cod. civ. non è esercitabile nei confronti delle decisioni adottate dal consiglio di condominio.

La sentenza n. 20532/2015 ha annullato la delibera condominiale impugnata per omessa convocazione di tutti i comproprietari della singola unità immobiliare escludendo la possibilità per il presidente dell'assemblea condominiale di scegliere il rappresentante della comunione in caso di sua mancata designazione da parte dei comproprietari.

Non può considerarsi illegittima la deliberazione dell'assemblea del condominio che accolla ai singoli condomini l'esborso delle spese di modico importo sostenute dall'amministratore per il suo aggiornamento professionale ( nella specie contributo associativo UNAI ), trattandosi di spesa effettuata nell'interesse comune della buona amministrazione condominiale ( sent. n. 12972/2015).

- - - **Procedimento di mediazione.**

Con ordinanza *ex art. 702 ter* cod. proc. civ. emessa in data 25.11.2015 si è affermato che l'esperimento della procedura di mediazione prevista dall'art. 5 d. lgs. n. 28 del 2012 determina una interruzione e non una sospensione del termine di decadenza di cui all'art. 1137 cod. civ. per l'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale, con la conseguenza che va considerata tempestiva l'impugnativa proposta ( col deposito in cancelleria del ricorso *ex art. 702 bis* cod proc. civ. ) entro trenta giorni dalla data di deposito del verbale negativo di mediazione.

La sospensione dei termini nel periodo feriale, prevista dalla legge 7 ottobre 1969, n. 742, in quanto applicabile al termine stabilito dalla legge a pena di decadenza per la proposizione di determinate domande in giudizio, trova applicazione anche nei casi in cui la parte proponga preventivamente istanza di mediazione, in una controversia in cui la sua presentazione sia obbligatoria, ai sensi dall'art. 5 d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modificazioni; ne discende che il giudice chiamato a valutare se il termine decadenziale si sia consumato prima dell'attivazione del procedimento di mediazione deve scomputare da tale termine quello di sospensione feriale ( sentenza n. 17747 del 2016 ).

L'interruzione della decadenza e della prescrizione previste dall'art. 5, comma 6, d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, e successive modificazioni in materia di mediazione obbligatoria, si verifica per effetto non già della mera presentazione dell'istanza di mediazione, ma solo nel momento in cui essa è comunicata alle altre parti, adempimento a cui può provvedere, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lo stesso istante ( sentenza n. 17747 del 2016).

L'identità tra l'oggetto della mediazione e quello della domanda giudiziale va accertata in senso sostanziale e non puramente formale; ne discende che, se nell'ambito del relativo giudizio non esistono preclusioni, potendo le parti affrontare anche aspetti e questioni non inizialmente prospettate nell'istanza, nell'ipotesi in cui una delle delibere impugnate non sia stata oggetto della procedura di mediazione, avendo la parte attrice dichiarato nel relativo verbale di mediazione di voler limitare l'impugnativa ad altre due delibere approvate alla medesima assemblea condominiale, limitatamente alla prima delibera l'azione giudiziale deve dichiararsi improcedibile ( ordinanza *ex art. 702 bis* c.p.c. del 28.5.2015).

- - - **Sindacato giurisdizionale.**

La scelta dell'assemblea condominiale di affidare un incarico od un lavoro ad una determinata ditta o persona costituisce esercizio di un potere amministrativo gestionale del tutto discrezionale, il cui sindacato esula dai poteri del Giudice investito del vaglio sulle questioni condominiali, il quale non può estendere il suo controllo alla valutazione del merito di una delibera condominiale, dovendosi

20

limitarsi al solo riscontro della sua legittimità (*ex plurimis*, Cass. Sez. II, 18.9.2012, n.15633; sez. II, 20.6.2012, n.10199). Se è vero, infatti, che in tale ultimo riscontro rientra pure l'accertamento della sussistenza di un eventuale vizio per eccesso di potere, non vi rientra valutare l'opportunità di una scelta effettuata dall'assemblea tra una ditta proposta per un determinato lavoro ed un'altra, anche nel caso che sia stato scelto un preventivo più oneroso ( sentenza n. 13422 del 2016).

Costituisce il frutto di una scelta discrezionale dell'assemblea del condominio e pertanto si sottrae al sindacato del giudice la delibera che riconosca per intero il compenso all'amministratore pur in presenza di un ritardo nell'approvazione di due rendiconti consuntivi ( sentenza n. 20364/16).

E' inammissibile il motivo di impugnazione di una delibera condominiale fondato sul suo difetto di motivazione, investendo esso la discrezionalità della decisione adottata dall'assemblea e non la questione della sua conformità o meno alla legge ( sentenza n. 18650 del 2016).

## **CONSORZIO**

La convenzione con cui più condomini costituiscono un comitato per la manutenzione e gestione di beni loro concessi in comodato, stabilendo altresì le regole della sua organizzazione e di riparto delle spese, dà luogo ad un consorzio di mera gestione di beni immobili e non ad un supercondominio, non essendo i beni gestiti di proprietà comune o di altro diritto reale, con l'effetto che la disciplina della loro organizzazione deve trarsi dalle norme statutarie e non dalla disciplina del condominio ( sentenza n. 20650 del 2016).

Il ricorso al procedimento di volontaria giurisdizione di cui all'art. 1129 cod. civ. da parte di un Consorzio obbligatorio di urbanizzazione per la revoca dell'intero Consiglio di Amministrazione in carica e la nomina di un amministratore giudiziario e/o di un commissario straordinario è inammissibile atteso che la normativa in materia di comunione e condominio può essere applicata, a dette associazioni, esclusivamente con riguardo alla gestione dei rapporti di natura reale esistenti tra consorzio e consorziati o tra questi ultimi tra loro, disciplinando diritti ed obblighi di coloro che, in ragione della qualità proprietaria esclusiva di beni immobili dislocati nel relativo comprensorio territoriale, usufruiscono dei servizi comuni apprestati dall'organizzazione consortile, e non anche con riferimento all'aspetto attinente la costituzione, modifica e revoca degli organi consortili per il quale occorre fare riferimento alle norme dello statuto ( decreto del 9.06.2015).

E' inammissibile, per difetto di residualità, il ricorso ex art. 700 cod. proc. civ. di un consorzio volto a paralizzare gli effetti della delibera che ha disposto la sua decadenza dalla carica di Consigliere di Amministrazione dovendo, tale domanda, essere proposta unitamente al merito ai sensi dell'art. 23 cod. civ. (ordinanza dell'11.05.2015).

In tema di consorzi di urbanizzazione le disposizioni statutarie che prevedono riserve in favore di taluni partecipanti non possono essere considerate alla stregua di clausole vessatorie atteso che lo statuto, di un'organizzazione che trova fondamento nel patto associativo ed è connotata da profili di realtà, non trae forza vincolante dal contratto di vendita con il quale il consorzio acquista un'area ricadente nel consorzio ma dal precedente accordo fra i consorziati ( sentenza n. 5306 del 2016).

## **PROCESSO**

Con la sentenza n. 20564/2015 si è dichiarata l'improcedibilità della domanda per il mancato previo esperimento della mediazione di cui al dl.vo n.28 del 2010 e succ. mod., per non essere le parti comparse, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, innanzi al mediatore.

Con la sentenza n.7738 del 2016 è stata dichiarata improcedibile l'opposizione a decreto ingiuntivo per l'omessa presentazione della domanda di mediazione ai sensi dell'art. 5 d.lgs. 28/2010, con conseguente conferma del decreto.

Con la sentenza n. 21385/2016 è stata dichiarata improcedibile l'opposizione a decreto ingiuntivo per avere la parte opponente, sia pure nel rispetto del termine assegnato dal giudice alla prima udienza, presentato la domanda di mediazione ex art. 5 d.lgs. 28/2010 presso un organismo di mediazione territorialmente incompetente.

Con sentenza n. 5092/2015 si è ritenuto che non ci debbano essere preclusioni per l'esame di eccezioni riconvenzionali, da parte del giudice ordinario, laddove sollevate avverso una domanda proposta da un soggetto dichiarato fallito, considerato che solo le domande riconvenzionali sono attratte al giudice del fallimento.

La querela di falso è proponibile sia con riguardo a scrittura non riconosciuta, purchè via sia un interesse ad agire, che a scrittura riconosciuta con il solo limite costituito dall'esistenza di una sentenza di verifica dell'eventuale falsità del documento impugnato di falso. La questione circa la rilevanza dell'eventuale falsità del documento, impugnato a mente dell'art. 221 cod. proc.

civ. nel giudizio di merito nel quale viene prodotta la scrittura, è devoluta solo al giudice del merito e non a quello della querela ( sentenza n. 17980 del 2016).

La corretta applicazione del principio della strumentalità attenuata, introdotto con la riforma del processo cautelare uniforme del 2005, non comporta che non possano essere chiesti al giudice della cautela provvedimenti completamente soddisfattivi, con conseguente possibilità di formulare domande di identico contenuto sia nella fase cautelare che nell'eventuale giudizio di merito ( ordinanza collegiale del 23.3.2016).

In presenza di comunicazione mail con cui il gestore dei servizi telematici del sistema giustizia attesta la ricezione del reclamo cautelare presentato in via telematica nel rispetto del termine di legge, la successiva comunicazione mail, con cui l'ufficio di cancelleria rifiuta l'atto e rappresenta la necessità di iscrivere il procedimento presso il ruolo generale e non già presso la sezione, alla quale era stato trasmesso il gravame, non può tradursi in causa di inammissibilità per decadenza conseguente a tardività, posto che, nel rispetto del termine quindicinale, l'atto di reclamo era stato inviato e recepito dall'ufficio giudiziario presso il quale doveva essere incardinato, rimanendo la sua assegnazione alla singola sezione, ovvero al ruolo generale, priva di rilevanza per la valida costituzione del rapporto processuale ( ordinanza collegiale del 27. 4. 2016).

E' inammissibile il ricorso allo strumento dell'accertamento tecnico preventivo ai fini della composizione della lite previsto dall'art. 696 *bis* cod. proc. civ. nelle controversie aventi ad oggetto diritti assoluti e, quindi, anche le azioni volte alla loro tutela come quelle di immissioni, atteso che l'operatività di detto strumento processuale deve ritenersi circoscritta alle liti vertenti sui diritti di credito, abbiano essi matrice contrattuale o extracontrattuale (ordinanza del 12.03.2015 assunta nel procedimento).

Presupposto per l'applicabilità dell'istituto previsto dall'articolo 696 *bis* cod. proc. civ. è che la controversia fra le parti abbia come unico punto di dissenso ciò che in sede di processo di cognizione può costituire oggetto di consulenza tecnica, acquisita la quale, secondo le intenzioni dichiarate dalle parti, appare probabile che esse si concilieranno, non residuando - con valutazione da compiersi in concreto *ex ante* -, altre questioni controversie. Pertanto, non può farsi ricorso ad esso quando le parti, controvertendo sulla effettiva sussistenza dell'obbligazione o sulla individuazione del soggetto ad essa tenuto o sul maturare dei termini per introdurre il giudizio di cognizione, condizionino la decisione della causa di merito alla soluzione di questioni giuridiche

complesse o all'accertamento di fatti estranei all'ambito di indagini di natura tecnica (ordinanza del 12.03.2015).

Con l'ordinanza del 12.01.2015, è stato rigettato il ricorso proposto per l'espletamento di accertamento tecnico preventivo *ex art. 696 bis* cod. proc. civ. avente ad oggetto l'esistenza e l'entità del danno conseguente a violazione delle distanze tra costruzioni, sulla base del rilievo che, avendo la controparte eccepito l'acquisto, per intervenuta usucapione, della relativa servitù, la verifica peritale non poteva avere effetto e valenza dirimente sulla futura controversia.

Con la sentenza n. 24242/2015, avente ad oggetto opposizione a decreto ingiuntivo in materia di affitto d'azienda, a seguito di rilievo officioso dell'incompetenza territoriale del giudice adito in sede monitoria e, quindi, di quello del successivo giudizio di opposizione, con sentenza –e non con ordinanza- è stato revocato l'opposto titolo ingiuntivo in ragione di tale incompetenza *ratione loci*.

Con ordinanza del 23.02.2015 è stata dichiarata inammissibile la richiesta di sequestro preventivo proposta incidentalmente in relazione a procedimento pendente dinanzi alla Corte di Cassazione, essendo competente a provvedere la Corte d'Appello la cui decisione era stata gravata.

Con ordinanza del 25.02.2015 è stata rigettata la richiesta promossa ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ. per la sospensione dell'esecutività di sentenza fatta oggetto di revocazione *ex art. 395* cod., proc. civ. in ulteriore e differente giudizio, stante lo specifico rimedio previsto dall'art. 401 cod. proc. civ..

Con ordinanza del 10. 12. 2015 è stato dichiarato improcedibile il ricorso, proposto ai sensi dell'art. 702 *bis* cod. proc. civ., per omessa notifica dello stesso, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, sulla base della considerazione che esso, introducendo un giudizio di carattere contenzioso, costituisce una fase iniziale suscettibile di soli effetti prodromici e preliminari, destinati a stabilizzarsi solo in presenza di una valida *vocatio in ius*, sicché il mero deposito del ricorso, non seguito dalla sua notifica, integra una fattispecie incompleta, insuscettibile di perfezionare la pendenza della lite.

## **PROPRIETA' E DIRITTI REALI**

Con riferimento alla categoria dei diritti autodeterminati, ai fini della precisazione della *causa petendi* non è necessaria la corretta indicazione delle norme applicabili al caso e dei relativi istituti



giuridici, essendo invece sufficiente la chiara indicazione dei fatti costitutivi del diritto azionato, poiché essa si identifica con il diritto stesso e non, come nei diritti di credito, con il titolo che ne costituisce la fonte, la cui deduzione, necessaria ai soli fini della prova, non ha la funzione di specificazione della domanda (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 26973 del 07/12/2005); in particolare, spetta al giudice, in base al principio *iura novit curia* ed a fronte di una domanda avente ad oggetto l'accertamento di un diritto reale, ancorché per usucapione, individuare le norme applicabili al caso concreto senza che rilevino quelle citate dalle parti, quando risulti sufficiente la chiara indicazione, in termini sostanziali, dei fatti costitutivi del diritto autoindividuato; sicché lo stesso può e deve essere verificato anche per un titolo diverso dall'usucapione (sentenza n. 2774/2015).

Nelle zone nelle quali deve essere applicata la normativa in materia di costruzioni in zona sismica, non possono trovare applicazione le disposizioni di carattere generale contenute negli articoli 884, 874 e 876 cod. civ., che attribuiscono al proprietario del fondo finitimo il diritto, rispettivamente, di costruire in appoggio al muro del vicino ottenendo la comunione forzata del muro e di innestare il proprio muro in quello del vicino. In caso di costruzioni contigue in zona sismica, infatti, ciascun edificio deve costituire un edificio a sé stante mediante l'adozione di giunti o altri opportuni accorgimenti idonei a consentire la libera ed indipendente oscillazione tra gli stessi; per cui è vietata, nei casi di costruzioni in contiguità, la c.d. *aderenza rigida*, dovendo i due edifici osservare precise modalità tecniche al fine di evitare spinte in danno del vicino (sentenza n. 10458/15).

In caso di violazione delle norme antisismiche, il diritto alla demolizione sussiste, ai sensi dell'art. 872 cod. civ., nei soli casi di disposizioni integrative delle regole dettate dagli artt. 873 e seguenti, mentre per le altre violazioni è concesso solo il risarcimento del danno, salvo che si verifichi una concreta lesione o il pericolo attuale di una lesione all'integrità materiale della cosa oggetto di proprietà o si abbia violazione di altra specifica norma delimitativa della sfera delle proprietà contigue che conceda in via autonoma la tutela diretta ( sentenza n. 18844 del 2016).

Solo il proprietario del fondo finitimo ha azione per conseguire l'arretramento della costruzione realizzata dal proprietario del fondo vicino per la violazione delle distanze. Contro il costruttore è esperibile la sola azione di risarcimento. Alle mere costruzioni di cui all'art. 873 cod. civ. non sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 9 del DM 1444/68 (norme primarie) previste in tema di distanze fra edifici con pareti finestrate. Se la p.a. abbia autorizzato l'installazione di un impianto di distribuzione di carburanti in area urbana, munito di serbatoi contenenti materiale pericoloso o nocivo, non si ha violazione della norma di cui all'art. 890 cod. civ. se non si prova in concreto l'esistenza di un potenziale pregiudizio ( sentenza n. 21886 del 2016).

L'azione diretta a far valere il divieto di immissioni eccedenti la normale tollerabilità ex art. 844 cod. civ. può essere esperita anche nei confronti dell'autore materiale delle immissioni, che non sia proprietario dell'immobile da cui derivano e, quindi, anche nei confronti del locatario di questo stesso immobile, quando soltanto a costui debba essere imposto un "*facere*" o un "*non facere*", suscettibile di esecuzione forzata in caso di diniego; mentre deve essere proposta contro il proprietario del fondo dal quale le immissioni provengono quando sia volta al conseguimento di un effetto reale, all'accertamento cioè in via definitiva dell'illegittimità delle immissioni e al compimento delle modifiche strutturali del bene indispensabili per far cessare le stesse ( sentenza n. 17824/2015).

L'azione diretta a far valere il divieto di immissioni eccedenti la normale tollerabilità di cui all'art. 844 cod. civ. può essere esperita anche per la tutela al diritto personale alla salute. Al riguardo è sufficiente che i limiti siano superati per ritenersi provata l'illiceità delle immissioni onde conseguire l'ordine di cessazione del comportamento antigiuridico e l'eventuale risarcimento del danno ( ordinanza del 6-3-2016).

La servitù di panorama è una servitù negativa, perché conferisce al suo titolare non la facoltà di compiere attività o di porre in essere interferenze sul fondo servente, ma quella di vietare al proprietario di quest'ultimo un particolare e determinato uso del fondo stesso (la sopraelevazione di edifici), e, generalmente, non apparente non necessitando di opere visibili destinate al suo esercizio. Solo laddove dette opere siano presenti, tale servitù può essere costituita, oltre che negozialmente, anche per destinazione del padre di famiglia o per usucapione atteso quanto disposto dal primo comma dell'art. 1061 cod. civ. ( sentenza n. 14112/2015).

Con la sentenza n. 5719/2015 si è ritenuto che la prova della costituzione di una servitù per via negoziale possa essere raggiunta solo con la produzione del contratto unitamente alla nota di trascrizione che deve avere ad oggetto specificamente la servitù a mente degli artt. 17 e 18 della l. n. 52 del 1985.

In materia di costituzione negoziale di servitù la trascrizione, per essere opponibile ai terzi, deve risultare espressamente dalla nota e se, con un medesimo atto, sono costituiti diversi diritti reali occorre che, per ognuno, sia depositata separata nota ( sentenza n. 21289 del 2016).

## **TRASCRIZIONE**

Il procedimento di volontaria giurisdizione in materia di cancellazione di ipoteca è consentito dalla legge nei soli casi in cui il conservatore, ricevuta la richiesta, rifiuti di procedervi ( artt. 2888 cod. civ. e art. 113 disp. att. cod. civ. ). E' pertanto inammissibile il ricorso a tale procedimento in mancanza della relativa istanza e del successivo rifiuto del conservatore, che quindi risulti proposto in via meramente preventiva, al solo fine di ottenere dal giudice l'ordine di cancellazione ( decreto del 14. 9. 2016).

E' inefficace e deve essere cancellata, per invalidità della relativa nota, la trascrizione della domanda giudiziale che riporti un contenuto totalmente differente da quello oggetto di causa, attesa l'incertezza sul rapporto giuridico a cui l'atto si riferisce e sulla sua finalità ( sentenza n. 13607/2015).

All'opposizione contro il rifiuto del conservatore di trascrivere la rinnovazione di ipoteca, nel silenzio della legge, va applicato il procedimento camerale previsto dall'art. 113 *ter* disp. att. cod. civ., qualora le ragioni del rifiuto investano la sussistenza dello stesso diritto alla rinnovazione, e non quello previsto dall'art. 113 *bis* disp. att. cod. civ., che richiama l'art. 745 cod. proc. civ., che invece è un procedimento non camerale caratterizzato da una potestà di provvedere del Capo dell'ufficio di natura gerarchica e quindi prettamente amministrativa ( decreto 11. 6. 2015).

Il verbale di mediazione relativo all'acquisto della proprietà di un bene immobile per intervenuta usucapione le cui sottoscrizioni sono state autenticate dal Cancelliere non può essere trascritto atteso che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2657 e 2703 cod. civ., l'autentica richiesta dall'art. 11, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2010 ha natura notarile e non semplicemente 'amministrativa' richiedendosi, al pubblico ufficiale, un controllo sulla conformità dell'atto alla legge, all'ordine pubblico e al buon costume che esorbita dai poteri riconosciuti al Cancelliere dall'art. 21 D.P.R. n. 445 del 2000 ( decreto del 9.06.2015).

E' trascrivibile, ai sensi dell'art. 11 d.lgs. n. 28 del 2010, l'accordo di divisione di immobili raggiunto in sede di mediazione obbligatoria, le cui sottoscrizioni siano state autenticate da un notaio ( decreto del 17. 11. 2015).

E' trascrivibile, ai sensi dell'art. 2653 n. 1 cod. civ., la domanda giudiziale di regolamento di confini ( art. 950 cod. civ. ) ( decreto del 20. 2. 2017).

E' trascrivibile, ai sensi dell'art. 2652 n. 2 cod. civ., la domanda giudiziale diretta alla costituzione di una servitù coattiva ( art. 1032 cod. civ. ) ( decreto del 20. 2. 2017).

Poiché, ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.L. n. 132/14, convertito in L. 162/14, l'avvocato della parte è l'unico soggetto abilitato ad autenticare l'accordo raggiunto dai coniugi che si separano in regime di negoziazione assistita, contenente le certificazioni di cui all'art. 5, tra cui la certificazione dell'autografia delle firme, effettuata sempre dagli avvocati (art. 5, comma 2), attesa l'equipollenza, ricavabile dalla normativa di cui al D.L. n. 132/14, tra l'accordo di separazione in regime di negoziazione assistita autorizzato dal PM e il verbale di separazione consensuale sottoscritto in Tribunale ed omologato, deve ritenersi che anche il primo possa essere trascritto, considerata l'identità della fonte (pattizia) e le medesime finalità (di tutela nei confronti dei terzi dell'immobile adibito a casa familiare) ( decreto del 17. 5. 2016).

Con decreto del 3. 3. 2015, in accoglimento del reclamo proposto ai sensi dell'art. 113 *bis* disp. att. cod. civ., è stata affermata, in applicazione della disposizione di cui all'art. 2652, comma 1, cod. civ., la trascrivibilità della domanda volta ad ottenere l'accertamento di una donazione indiretta e la revocazione della stessa per ingratitudine.

E' trascrivibile l'atto con cui uno dei coniugi, in sede di udienza di comparizione personale nel procedimento di cessazione degli effetti civili del matrimonio, conclusosi con sentenza di accoglimento alle condizioni riportate nel predetto verbale, assuma l'obbligo di trasferire un diritto reale ai figli, avendo tale dichiarazione natura di un contratto preliminare unilaterale che riveste la forma dell'atto pubblico, mentre la qualificazione dell'atto in termini di contratto a favore di terzi appare del tutto irrilevante ( decreto 18. 5. 2016).

Con ordinanza depositata il 29. 12. 2015, all'esito del procedimento promosso dal creditore esecutante per la cancellazione della annotazione di cancellazione della trascrizione del pignoramento disposta dal Conservatore su istanza del debitore esecutando, è stato dichiarato inammissibile il ricorso d'urgenza, attesa la possibilità per il creditore procedente di reclamare l'ordinanza estintiva della procedura, contenente la disposizione di cancellazione del relativo pignoramento (non potendosi semplicemente considerarla *tamquam non esset* e "rinnovare" la trascrizione – in "prosecuzione" della procedura estinta –, sul rilievo di un errore procedurale mai fatto constare al Giudice e dallo stesso formalmente dichiarare), poiché il provvedimento col quale il giudice dell'esecuzione dichiara la sopravvenuta inefficacia del titolo esecutivo, contestualmente disponendo la cancellazione della trascrizione del pignoramento, costituisce un atto che nega al creditore di procedere nell'esecuzione, con efficacia retroattiva, e deve, dunque, essere impugnato

con l'opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617 cod. proc. civ.*: in mancanza, il creditore procedente inerte può soltanto intraprendere una nuova procedura esecutiva.

Sebbene l'art. 2643 cod. civ. preveda espressamente la trascrizione della sentenza di primo grado, la normativa non prevede né l'annotazione, né la trascrizione dell'atto di appello. Ciò in quanto le sentenze di accertamento e quelle costitutive spiegano i loro effetti soltanto una volta passate in giudicato, mentre quelle di condanna sono immediatamente esecutive: nessuna ragione concreta, di conseguenza, potrebbe ricollegarsi alla dedotta necessità di trascrivere un atto di appello. E' pertanto legittimo il rifiuto del conservatore alla richiesta di trascrivere un atto di appello, motivato in relazione al principio di tassatività delle ipotesi di trascrizione degli atti e delle sentenze ( decreto 15. 11. 2016).

### **USUCAPIONE**

L'azione di usucapione della proprietà di un bene immobile può essere proposta solo nei confronti del soggetto che risulti formalmente proprietario dello stesso. In caso di vendita *a non domino* la proprietà rimane in capo al venditore. La domanda proposta nei confronti di un soggetto inesistente ( nella specie una società cooperativa edilizia cancellata dal registro delle imprese prima dell'inizio del giudizio) è inammissibile ( sentenza n. 4333 del 2016).

Con la sentenza n. 12127/2015 è stato affermato che qualora, con riferimento al lungo arco temporale in cui sarebbe maturato l'acquisto per usucapione, il relativo possesso utile sia stato esercitato da soggetti diversi, chi agisce in giudizio ha l'onere di indicare con esattezza di chi sarebbe stata, di volta in volta, la signoria di fatto sulla porzione immobiliare per la quale è causa.

La convenzione con cui le parti trasferiscano il mero " possesso " della cosa, così riconoscendo, anche implicitamente, che essa appartiene ad altri, non consente al nuovo possessore di unire ai fini dell'usucapione al proprio possesso quello del precedente possessore, atteso che l'istituto della accessione del possesso opera, ai sensi dell'art. 1146, comma 2, cod. civ., soltanto a favore del successore a titolo particolare e quindi presuppone l'esistenza di un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà o altro diritto reale ( sent. n. 25394/2015).

In applicazione del principio di tassatività degli atti interruttivi dell'usucapione previsti dall'art. 2943 cod. civ., richiamato dall'art. 1165, si è ritenuto che non abbia efficacia interruttiva

dell'usucapione il fatto che il proprietario del bene abbia proposto nei confronti del possessore una querela per il reato di cui all'art. 633 cod. pen. né che successivamente il querelato sia stato sottoposto a dibattimento ( in cui mancava altresì la costituzione di parte civile ) ( sentenza n. 12608/2015).

Deve respingersi l'eccezione di inammissibilità della domanda di usucapione per il mancato accatastamento degli immobili che ne sono oggetto dato che, in tema di acquisto della proprietà a titolo originario, tale omissione non si riflette sul diritto di proprietà, dovendosi escludere che essa incida sul presupposto del perdurante possesso nel tempo che è alla base dell'azione (sentenza n. 2774/2015).

La presenza di una apertura che consenta al proprietario di un immobile di accedere al bene di proprietà altrui ( nella specie una botola sul soffitto che attraverso una scala consentiva al proprietario dell'appartamento sottostante di accedere al lastrico solare di proprietà altrui ) è di per sé elemento non univoco ai fini della prova del possesso *ad usucapionem*, in quanto dimostra soltanto l'intenzione di entrare nell'altrui proprietà, non già di farla propria e di comportarsi come proprietario ( sent. 10727/2015).

Con la sentenza n. 5495/2015 si è deciso che l'acquisto per usucapione di una pertinenza debba trovare autonomo riscontro non potendo la destinazione pertinenziale essere considerata alla stregua di un modo di acquisto della proprietà.

Con la sentenza n. 23918/2015, sul presupposto che la trasformazione in società privata del gestore delle strade ferrate e delle loro pertinenze non determina l'automatico mutamento di regime dei beni strettamente serventi l'esercizio ferroviario, regime concepito dal legislatore come garanzia della regolare erogazione del servizio, è stata rigettata la domanda di usucapione sul presupposto della natura demaniale del bene di proprietà della R.F.I s.p.a., natura riconosciuta in virtù della concreta e persistente destinazione pubblicistica del fondo e non della sua appartenenza ad un ente pubblico.

Con la sentenza n. 24360/2015 si è affermato, in merito alla possibilità di usucapire beni soggetti a espropriazione per pubblica utilità (tanto se trasferiti con decreto di esproprio quanto se trasferiti con cessione volontaria), che mentre al terzo (che pretenda di aver usucapito in danno dell'espropriato) è preclusa l'azione di rivendicazione contro l'espropriante, l'usucapione può essere invocata in danno dell'espropriante se fondata sulla conservazione del *corpus* dopo l'esproprio e se alla dichiarazione di pubblica utilità non siano seguiti né l'immissione in possesso né l'attuazione del previsto intervento urbanistico da parte dell'espropriante (il provvedimenti

ablativo non implicando necessariamente la trasformazione dell'*animus rem sibi habendi* in mero *animus detinendi* e non occorrendo, perciò, in ogni caso, una successiva *interversio possessionis*).

Con la sentenza n. 17105/2015 si è affermato il perdurante interesse delle parti all'accertamento giudiziale, anche dopo che l'art. 84-*bis*, comma primo, del d. l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, nella legge 9 agosto 2013, n. 98, ha introdotto, nell'art. 2643 cod. civ., un nuovo numero 12-*bis*), a tenore del quale si devono oramai rendere pubblici per mezzo della trascrizione anche «*gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato*», in quanto la sentenza, da un lato, e l'accordo di mediazione, dall'altro, restano due fattispecie che operano su piani nettamente distinti quanto al contenuto e quanto agli effetti in tema di pubblicità, tenuto conto che, nell'usucapione accertata giudizialmente, il contenuto del diritto oggetto di usucapione prescinde dalla posizione soggettiva di colui che ne era formalmente il precedente titolare, mentre, in caso di accordo di mediazione ricognitivo, il diritto del soggetto che usucapisce, almeno ai fini dell'opponibilità ai terzi, è legato alla posizione giuridica del soggetto che ne era il precedente titolare formale, sicché il primo dei due, intanto potrà far valere anche nei confronti dei terzi il diritto negozialmente (e non giudiziariamente) accertato, in quanto glielo consentano le trascrizioni e iscrizioni antecedentemente eseguite nei confronti del secondo, siccome a lui opponibili in forza del meccanismo regolato dall'art. 2644 cod. civ..