

## **RACCOLTA PERIODICA DELLE PRONUNCE DELLA CORTE DI CASSAZIONE IN MATERIA DI BENI IMMOBILI**

**Breve rassegna delle pronunce della Corte di Cassazione rese nel corso del mese di dicembre 2018 e che hanno deciso ricorsi che direttamente o indirettamente riguardano beni immobili**

### Civile

#### **Sez. U - , Ordinanza n. 32364 del 13/12/2018 (Rv. 651824 - 01)**

Le azioni possessorie nei confronti della pubblica amministrazione (e di chi agisca per conto di essa) sono esperibili davanti al giudice ordinario solo quando il comportamento della medesima non si ricollegi ad un formale provvedimento amministrativo, emesso nell'ambito e nell'esercizio di poteri autoritativi e discrezionali ad essa spettanti (di fronte ai quali le posizioni soggettive del privato hanno natura non di diritto soggettivo, bensì di interesse legittimo, tutelabile, quindi, davanti al giudice amministrativo), ma si concreti e si risolva in una mera attività materiale, disancorata e non sorretta da atti o provvedimenti amministrativi formali, mentre, ove dette azioni siano proposte in relazione a comportamenti attuati in esecuzione di poteri pubblici o comunque di atti amministrativi, deve essere dichiarato il difetto di giurisdizione del giudice ordinario. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha affermato la giurisdizione del g.o. in relazione ad una domanda di reintegra e/o manutenzione nel possesso di un terreno privato sul quale l'amministrazione aveva fatto scaricare una ingente quantità di detriti franosi, atteso che l'ordinanza sindacale invocata dal Comune resistente aveva solo imposto ad alcuni soggetti la rimozione di tutto il materiale già crollato o instabile, ma non aveva affatto stabilito che la strada dovesse essere liberata riversando tale materiale sul fondo posseduto dai ricorrenti).

\*\*\*\*\*

#### **Sez. 2 - , Ordinanza n. 31462 del 05/12/2018 (Rv. 651761 - 01)**

Qualora un esborso relativo ad innovazioni non debba essere ripartito fra i condomini, per essere stato assunto interamente a proprio carico da uno di essi, trova applicazione la disposizione generale dell'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne uguale uso secondo il loro diritto - e può, perciò, apportare alla stessa, a proprie spese, le modificazioni necessarie a consentirne il migliore godimento. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di appello che aveva ritenuto l'installazione di un ascensore sulle parti comuni, eseguita dai convenuti in primo grado a loro spese, legittima ex art. 1102 c.c., non ricorrendo una limitazione della proprietà degli altri condomini incompatibile con la realizzazione dell'opera).

Massime precedenti Conformi: N. 25872 del 2010 Rv. 615320 - 01 Massime precedenti Vedi: N. 7938 del 2017 Rv. 643532 - 01

#### **Sez. 2 - , Ordinanza n. 31638 del 06/12/2018 (Rv. 651602 - 01)**

In materia di acquisto per usucapione di diritti reali immobiliari, la deduzione del proprietario che il bene sia stato goduto dal preteso possessore per mera tolleranza costituisce un'eccezione in senso lato e, pertanto, essa è proponibile per la prima volta anche in grado di appello, sempre che la dimostrazione dei relativi fatti emerga dal materiale probatorio raccolto nel rispetto delle preclusioni istruttorie, concernendo il divieto di cui all'art. 345 c.p.c. le sole eccezioni in senso stretto, ossia quelle riservate in esclusiva alla parte e non rilevabili d'ufficio.

Massime precedenti Vedi: N. 9275 del 2018 Rv. 648085 - 01, N. 15591 del 2018 Rv. 649094 - 01

**Sez. 2 - , Sentenza n. 32147 del 12/12/2018 (Rv. 652047 - 01)**

In tema di responsabilità professionale, nell'ipotesi di vendita di terreni dei quali l'alienante assuma di avere acquistato la proprietà per usucapione senza il relativo accertamento giudiziale, il notaio rogante, che ha un obbligo di informazione e chiarimento nei confronti delle parti, è tenuto a precisare nell'atto, dopo averlo accertato, che il compratore ha ben chiaro il rischio che assume con l'acquisto, mediante apposita clausola da menzionare nel quadro "D" della nota di trascrizione, al fine di segnalare altresì a terzi la carenza della pubblica fede notarile pregiudizievoli. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto responsabile disciplinarmente un notaio che aveva sistematicamente redatto atti di compravendita muniti di una clausola che gli evitava di indicare i titoli di provenienza, omettendo ogni riferimento all'acquisto per usucapione con riguardo alla provenienza dell'immobile e all'inesistenza di formalità).

Massime precedenti Vedi: N. 2485 del 2007 Rv. 596958 – 01

**Sez. 2 - , Ordinanza n. 33057 del 20/12/2018 (Rv. 652049 - 01)**

In tema di condominio, le decisioni sulla scelta del contraente per l'esecuzione di lavori da conferire in appalto e sul riparto del relativo corrispettivo, assunte da una commissione di condòmini nominata con delibera assembleare con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa, sono vincolanti per tutti i condòmini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili a un gruppo di condòmini. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione del giudice del merito che aveva invece ritenuto che la delibera assembleare di incarico a due consiglieri di esaminare i preventivi e decidere la spesa da affrontare fosse idonea a conferire ad essi, quali mandatari degli altri condòmini, poteri rappresentativi in ordine alla stipula del contratto di appalto).

Massime precedenti Conformi: N. 5130 del 2007 Rv. 599141 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 20136 del 2017 Rv. 646057 – 01

\*\*\*\*\*

**Sez. 3 - , Ordinanza n. 31233 del 04/12/2018 (Rv. 651942 - 01)**

Nel caso di ritardo nella consegna di immobile conseguente all'inadempimento di incarico d'opera professionale (nella specie, progettazione e direzione dei lavori di costruzione) il danno subito dal proprietario non può ritenersi sussistente "in re ipsa", atteso che tale concetto giunge ad identificare il danno con l'evento dannoso ed a configurare un vero e proprio danno punitivo, ponendosi così in contrasto sia con l'insegnamento delle Sezioni Unite della S.C. (sent. n. 26972 del 2008) secondo il quale quel che rileva ai fini risarcitori è il danno- conseguenza, che deve essere allegato e provato, sia con l'ulteriore e più recente intervento nomofilattico (sent. n. 16601 del 2017) che ha riconosciuto la compatibilità del danno punitivo con l'ordinamento solo nel caso di espressa sua previsione normativa, in applicazione dell'art. 23 Cost.; ne consegue che è onere del proprietario provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto locare l'immobile ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al riguardo avvalersi di presunzioni, sulla base però di elementi indiziari allegati dallo stesso danneggiato, diversi dalla mera mancata disponibilità o godimento del bene.

Massime precedenti Conformi: N. 13071 del 2018 Rv. 648709 – 01

**Sez. 3 - , Ordinanza n. 32934 del 20/12/2018 (Rv. 652073 - 01)**

Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può

comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", sia pure limitatamente al periodo di durata del rapporto indicato nel contratto successivamente registrato. (Principio affermato in relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 5 novembre 2011, ma registrato il 20 settembre 2012 con indicazione della data di inizio del rapporto del 1° settembre 2012).

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 23601 del 2017 Rv. 645468 – 01

\*\*\*\*\*

**Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 32069 del 12/12/2018 (Rv. 651969 - 01)**

Ai sensi dell'art. 140, lett. d) ed e) del r. d. n. 1775 del 1933, sono devolute alla competenza del Tribunale regionale delle acque pubbliche tutte le controversie aventi ad oggetto un'occupazione di fondi che si renda necessaria per la costruzione di un'opera idraulica di derivazione, di utilizzazione o di regolamentazione di acque pubbliche, senza distinzione tra occupazioni che siano formalmente e sostanzialmente legittime ed occupazioni che non lo siano, ancorché l'interessato, denunciando l'illegittimità, chieda il risarcimento del danno che ne sia conseguito.

Massime precedenti Conformi Sezioni Unite: N. 13358 del 2008 Rv. 603033 – 01