

***Circolare n. 140 dell' 8 Febbraio 2013
di ANACI LOMBARDIA
Via D.G. Verità, n.10 – Milano
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475***

SOMMARIO

<i>Negato l'Acquisto per usucapione della proprietà esclusiva del lastrico solare</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Tutore del condominio interdetto delega un rappresentante in assemblea: solo il delegante può contestare i vizi</i>	<i>Pag.2</i>
<i>Legge sulle professioni non regolamentate: l'Anaci anticipa i tempi</i>	<i>Pag.3</i>

NEGATO L'ACQUISTO PER USUCAPIONE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL LASTRICO SOLARE



Il Tribunale di Milano, IV sezione civile, con **sentenza 12 dicembre 2012, n. 13879**, ha affrontato la problematica riguardante la possibilità di acquistare per usucapione la proprietà esclusiva di un lastrico solare di copertura di un immobile appartenente a terzi.

Il fatto. In particolare sullo stesso, oggetto della controversia, insisteva una veranda abusiva successivamente demolita dalla parte convenuta. Gli attori, in qualità di proprietari dell'edificio adiacente, richiedevano l'accertamento dell'acquisto per usucapione

del lastrico solare, l'acquisto per accessione della veranda fabbricata sullo stesso, oltre a domanda di risarcimento danno derivante dal deprezzamento commerciale del bene in proprietà della parte

attrice conseguente alla illegittima occupazione della superficie ed alla costruzione del manufatto abusivo.

La decisione. Il Giudice di merito, ricordando la funzione del lastrico solare - quale quella di copertura dell'immobile sottostante - ha ritenuto che l'acquisto per usucapione della sua proprietà esclusiva non sia configurabile proprio per una incompatibilità con la funzione suddetta. Conseguentemente, sarebbe rivendicabile dal terzo unicamente il possesso di uno *ius in re aliena*, e precisamente *"il diritto di mantenere la proprietà della cosa edificata al di sopra e di edificare sull'area senza che operi il diritto di accessione"*. Si ritiene, difatti, imprescindibile il compossesso del proprietario dell'edificio sottostante che in nessun caso può essere sacrificato da una sentenza che accerti l'intervenuta usucapione del diritto di proprietà.

È importante precisare che il diritto di superficie, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, si considera compatibile, come si desume dall'articolo 1126 cod. civ. in tema di lastrici solari ad uso esclusivo, con la funzione di copertura del fabbricato alla quale ordinariamente tali superfici assolvono (**Cass. civ., nn. 926/1997 e 3236/1984**).

Nel caso di specie, il Giudice specifica che, relativamente alla veranda, l'acquisto per usucapione non può riguardare un manufatto abusivo, pertanto incommerciabile, ma solo la porzione della superficie del lastrico solare sul quale tale manufatto insisteva anteriormente alla demolizione.

Per le suddette motivazioni, il Tribunale di Milano con sentenza n. 13879/2012 riconosce l'usucapione del diritto di superficie del lastrico solare, limitatamente alla sola porzione risultante dai documenti prodotti in causa.

Daniela Siblio

A cura di Agire - Agenzia Giornalistica Real Estate

TUTORE DEL CONDOMINIO INTERDETTO DELEGA UN RAPPRESENTANTE IN ASSEMBLEA: SOLO IL DELEGANTE PUO' CONTESTARE I VIZI

Nell'eventualità in cui il tutore di un condomino interdetto deleghi un rappresentante affinché intervenga in assemblea, unicamente il delegante e non un altro condomino può far valere i vizi della delega.



Lo ha affermato la **Corte di Cassazione** con **sentenza n. 2218/2013**, depositata in data 30 gennaio.

Nel caso esaminato un condomino conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Napoli, il condominio proponendo opposizione a tre delibere assembleari e deducendone la nullità a causa della partecipazione alle relative assemblee di una condomina dichiarata interdetta.

Con sentenza del 2001 il Tribunale accoglieva la domanda

attore ma la pronuncia veniva ribaltata in Appello.

Avverso la sentenza di secondo grado il condomino proponeva ricorso per cassazione, lamentando come la Corte Partenopea avesse ritenuto provata la valida partecipazione dell'interdetta sebbene dai verbali non risultasse il nome della tutrice, né che quest'ultima fosse stata rappresentata per delega nelle assemblee in cui erano state adottate le delibere successivamente impugnate.

La Cassazione, nella sentenza in commento, evidenzia come la Corte territoriale abbia fondato la propria decisione sulla circostanza che la partecipazione della condomina a mezzo del delegato dal tutore fosse emersa da una valutazione ponderata di taluni profili contenutistici dei medesimi verbali unitamente ad altri documenti, quali le tre deleghe rilasciate dalla tutrice alla persona che era poi effettivamente intervenuta alle assemblee in questione. A tal proposito si è ricordato il consolidato principio - espresso dalla **Suprema Corte con sent. 3634/1979** - secondo cui *"il potere rappresentativo conferito dal condominio ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale, qualora riguardi affari di ordinaria amministrazione, può essere attribuito anche verbalmente, e la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato, può essere acquisita con ogni mezzo"*.

In merito alla constatazione concernente la ipotizzata non autenticità della sottoscrizione del delegante e la dubbia datazione, gli Ermellini dichiarano che la stessa non poteva essere dedotta dal condomino poiché, in assenza di norme peculiari, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole sul mandato, con la conseguenza che esclusivamente il condomino delegante ovvero quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere i possibili vizi della delega o la carenza di potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei al rapporto. Nello stesso senso si ricordano **Cass. civ., nn. 8116/1999 e 12466/2004**.

Il ricorso in questione è stato dichiarato inammissibile dalla Cassazione non essendo stata precisata la violazione di legge nella quale sarebbe incorsa la Corte territoriale e non essendo stata colta la *ratio decidendi* della sentenza impugnata.

Daniela Sibilio

A cura di Agire - Agenzia Giornalistica Real Estate

LEGGE SULLE PROFESSIONI NON REGOLAMENTATE: L'ANACI ANTICIPA I TEMPI

La Legge n. 4 del 14 gennaio 2013, contenente "Disposizioni in materia di professioni non organizzate", entrerà in vigore ufficialmente il 10 febbraio p.v.



L'Italia, con questa nuova normativa, ha adeguato la propria legislazione ai notevoli mutamenti, registratisi negli ultimi decenni, nel modo delle



professioni nonché agli stimoli giunti in tal senso dall'Unione Europea.

Il *parterre* di professionisti interessati dalla riforma è molto ampio, le prime stime parlano di un numero che si aggira sui **3 milioni**, inglobando circa **150 categorie professionali** tra cui gli **"amministratori condominiali"** già interessati, per quanto concerne gli obblighi formativi, dalla precedente Legge n. 220/2012 di riforma del condominio. L'obiettivo della normativa si rinviene essenzialmente nella volontà di ottimizzare i servizi offerti ai consumatori per mezzo di una sempre maggiore qualificazione delle prestazioni professionali.

La lungimiranza dell'Associazione ANACI. I numerosi progetti realizzati, nel corso degli ultimi anni, dall'ANACI le hanno consentito non soltanto di affermarsi nel contesto nazionale quale associazione rappresentativa di amministratori contraddistinti per "serietà, esperienza ed elevata professionalità", ma soprattutto di non farsi cogliere impreparata dalle numerose e recenti sfide lanciate dal nostro Legislatore, volte essenzialmente alla riqualificazione della figura di amministratore condominiale. Tale associazione ha difatti, sin dal principio, intrapreso la strada della qualità ottenendo, tra le altre, la certificazione della Sede Nazionale -conformemente alla **normativa UNI EN ISO 9001:2008**- nonché ideando e concretizzando, nel 2008, il **"Progetto Qualità" (c.d. APQ)** -consistente in un peculiare percorso finalizzato alla certificazione dei suoi professionisti in ossequio alla normativa UNI 10801:1998-, tutto questo nella prospettiva di un futuro coinvolgimento delle altre sedi locali dislocate sul territorio nazionale e del raggiungimento della massima professionalizzazione degli amministratori di condominio.

L'ANACI, pertanto, ha dimostrato di possedere ad oggi tutti i requisiti richiesti dalla Riforma delle professioni non regolamentate confermandosi, laddove fosse ancora necessario, quale associazione all'avanguardia nonché fondamentale punto di riferimento per la categoria.

A cura di Agire - Agenzia Giornalistica Real Estate