

SCUOLA FORENSE “G.GATTI”, PERUGIA

Lezione 22 GENNAIO 2019

DIRITTO CIVILE - DIRITTI REALI

Docente AVV. SARA AGRIFOGLIO

Analisi guidata della traccia, lavoro di gruppo, dibattito in aula
Possibilità di correzione personalizzata con invio dell'elaborato all'indirizzo pec
avv.sara.agrifoglio@avvpec.it

Tizio e Caio, fratelli, trascorrono insieme delle magnifiche vacanze in Costa Smeralda e, incantati dalla bellezza del luogo, decidono di rivolgersi ad un costruttore locale per acquistare, nel luglio del 1996, una seconda casa in Sardegna. In particolare, i fratelli si interessano alle porzioni invendute di un immobile ~~in costruzione~~ composto da dieci unità abitative e dotato di un'ampia zona verde circostante.

Tizio compra in proprietà esclusiva l'unità abitativa posta al piano terra dell'immobile e Caio quella posta al terzo ed ultimo piano, ~~i lavori di costruzione vengono ultimati l'anno stesso.~~

Tizio si reca costantemente in Sardegna, unitamente al figlio Tizietto ed alla moglie Tizia, con la quale è coniugato dal 1998 in regime di comunione legale dei beni.

Egli, a partire dal secondo anno successivo all'acquisto, inizia ad utilizzare una parte del giardino comune che circonda l'intero stabile come rimessa per i giochi del figlio, recintandone una parte ed apponendovi una rete di ferro ed un lucchetto, onde evitare il furto degli enormi gonfiabili di Tizietto. A tal riguardo, si precisa che a tutti i residenti dello stabile è da sempre nota l'abitudine di Tizio di lasciare le proprie chiavi sotto un masso nuragico collocato in mezzo al giardino comune. Nel 2005 Tizio fa anche posizionare, sempre nell'area verde, ~~e senza chiedere alcuna autorizzazione amministrativa,~~ delle lastre di granito ed una tettoia in ferro, per proteggere la propria autovettura dai penetranti raggi solari estivi.

~~Caio, nel 2010, dopo il pensionamento, decide di attuare alcuni ampliamenti sopracclevando il tetto ed aggiungendo una camera per gli ospiti con balcone, in tal modo collocando la propria opera ad un metro dal confine con il frontista terreno edificabile recentemente acquistato da Tizia, dunque violando il vigente regolamento comunale che impone solamente una distanza di quattro metri tra le costruzioni.~~

Caio invece, dal 2009 al 2012, deve recarsi per lavoro a Francoforte e pertanto è costretto a tenere chiuso l'appartamento in Sardegna per tre anni; in tale frangente, a seguito di piogge alluvionali, si intasa lo scarico delle acque piovane del terrazzo posto a copertura dell'edificio, a lui in uso esclusivo, e viene così a formarsi un'infiltrazione che causa danni all'appartamento sottostante.

Nel 2016 Tizio si separa dalla moglie e Caio si trasferisce definitivamente in Germania; così entrambi i fratelli smettono di frequentare la dimora sarda. Nel 2018 viene deliberata ed affidata in appalto alla ditta Alfa l'esecuzione di una serie di lavori di ristrutturazione dell'intero edificio, ma né Tizio né Caio pagano le somme rispettivamente dovute. Inoltre, sempre nel 2018, il condomino del secondo piano Sempronio si decide a far riparare i danni causati dall'infiltrazione proveniente dal lastrico solare e chiede pertanto di essere risarcito delle spese sostenute.

GRUPPO I) **Tizio** si rivolge al legale per avere delucidazioni in merito alla situazione giuridica in cui versa

GRUPPO II) **Caio** si rivolge al legale per avere delucidazioni in merito alla sua situazione giuridica in cui versa

GRUPPO III) **Tizia** si rivolge al legale avere delucidazioni in merito alla situazione giuridica in cui versa

GRUPPO IV) i **proprietari delle altre unità abitative** dell'immobile si rivolgono al legale per avere delucidazioni in merito alla situazione delle spese ed in merito agli abusi compiuti dai fratelli

GRUPPO V) **Sempronio** si rivolge al legale per avere delucidazioni in merito alla situazione giuridica in cui versa

GRUPPO VI) **la ditta Alfa** si rivolge al legale per avere delucidazioni in merito alla situazione giuridica in cui versa

Assunta la difesa, il candidato rediga motivato parere, individuando sinteticamente le problematiche sottese alla fattispecie ed argomentando le soluzioni proposte.

Da approfondire:

-accessione e comunione: Cassazione civile, SS.UU., sent. 16/02/2018 n. 3873

-accessione e comunione legale: Cass. civile, SS.UU., sent. 27/01/1996, n.651

-usucapione e comunione: Cassazione civile, sentenza del 14.6.2016 n.12239

-usucapione e abusivismo edilizio: Cass.

-interversio possessionis: Cass. Civile, SS.UU., sent. 27 marzo 2008, n.7930

-obbligazioni condominiali: Cass.civile, sez. II, sentenza 09/01/2017 n.199

-lastrico solare: Cassazione civile, SS.UU., sentenza 10/05/2016 n.9449 e Cassazione civile, SS.UU., sentenza 29/04/1997 n.3672

~~-distanze legali: Cassazione Civile, SS.UU., sentenza 19/05/2016, n.10318~~