



15/01/114 17:58

## CASSAZIONE CIVILE 1999: CONDOMINIO

### **CASSAZIONE CIVILE 1999: CONDOMINIO**

GENNAIO

Tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti. Conseguisce che il condomino astenuto, che dev'essere equiparato al condomino dissenziente, è legittimato ad impugnare la deliberazione annullabile.

Cass. civ., Sez. II, 9 gennaio 1999, n. 129, Lambusta e altro C. Cond. via Zattere n. 37 Lido Ostia, in Mass., 1999

Autorizzato dall'assemblea dei condomini il distacco delle diramazioni di alcune unità immobiliari dall'impianto centrale di riscaldamento - sulla base della valutazione che dal distacco sarebbe derivata un'effettiva riduzione delle spese di esercizio e, per contro, non sarebbe stato determinato uno squilibrio in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto - e venuta meno la possibilità che i medesimi locali fruiscano del riscaldamento, l'impianto non può considerarsi destinato al servizio dei predetti piani o porzioni di piano. Conseguisce che i proprietari di queste unità abitative non devono ritenersi tenuti a contribuire alle spese per un servizio, che nei confronti dei loro immobili non viene prestato.

Cass. civ., Sez. II, 9 /1/ 1999, n. 129, Lambusta e altro C. Cond. via Zattere n. 37 Lido Ostia, in Mass., 1999

Le deliberazioni di un'assemblea condominiale aventi contenuto negativo sono legittimamente impugnabili dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l'art. 1137 c.c. a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, senza operare nessuna distinzione tra quelle che abbiano approvato proposte o richieste e quelle che le abbiano, invece, respinte. (Fattispecie in tema di delibera condominiale con cui era stata respinta la proposta di ripristino degli ascensori di servizio).

Cass. civ., Sez. II, 14 /1/ 1999, n. 313, Cond. via Montenero n. 71 Milano C. Lettich e altro, in Mass., 1999

La consulenza tecnica, pur avendo, di regola, la funzione di fornire al giudice una valutazione relativa a fatti già probatoriamente acquisiti al processo, può legittimamente costituire, ex se, fonte oggettiva di prova qualora si risolva non soltanto in uno strumento di valutazione, bensì di accertamento di situazioni di fatto rilevabili esclusivamente attraverso il ricorso a determinate cognizioni tecniche, così che, in tal caso, viola la legge processuale il giudice di merito che ne rifiuti l'ammissione sotto il profilo del mancato assolvimento, da parte dell'istante, dell'onere probatorio di cui all'art. 2697 c.c. (Nella specie, richiesta una consulenza tecnica da parte di un condomino al fine di accertare il risparmio di

spesa, da parte del condominio, conseguente al mancato utilizzo del proprio impianto di riscaldamento - cui egli aveva all'uopo apposti i sigilli - il giudice di merito aveva rigettato come inammissibile l'istanza ritenendo la consulenza "de qua" funzionale ad una inammissibile indagine esplorativa, in mancanza di altre prove fornite dal richiedente. La S.C., nel cassare la sentenza e nel sancire il principio di diritto di cui in massima, ha, ancora, osservato, con riferimento al caso di specie, come la prova del risparmio di spesa per il condominio non potesse fornirsi che attraverso una indagine tecnica che procedesse, da un canto, alla misurazione del calore proveniente dagli appartamenti limitrofi di cui i locali dell'attore avevano pur sempre beneficiato, e, dall'altro, all'accertamento della diminuzione di energia in concreto irrogata dall'impianto centrale).

Cass. civ., Sez. II, 14 /1/ 1999, n. 321, Lusuardi C. Cond. Italia via Tiepolo n. 4 Seriate, in Mass., 1999

In tema di riparazioni di edificio condominiale, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, comma 4, c.c., della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie - la cui approvazione esige, a norma della predetta disposizione, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio - deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito, rispetto alla quale quello della proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini configurano non un vincolo, bensì un ulteriore ed eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini. Ne consegue la legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno piuttosto che all'altro, degli elementi di giudizio, e della sufficienza, ai fini del corretto adempimento dell'obbligo di motivazione, delle risultanze reputate determinanti in ordine alla valutazione della sussistenza della "notevole entità" della spesa deliberata.

Cass. civ., Sez. II, 29 /1/ 1999, n. 810, Cond. via Monti n. 33 Salerno C. Torre, in Mass., 1999

In tema di condominio degli edifici, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali, pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2, 3 e 4 c.c., ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale (quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi). Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condomini dissenzienti (oltre che agli assenti), è necessario indicare fin dal momento della espressione del voto i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione.

Nè mancano altre ragioni per le quali si rende necessaria la identificazione dei condomini consenzienti e di quelli dissenzienti, soprattutto ove si consideri l'interesse dei partecipanti a valutare l'esistenza di un eventuale conflitto di interessi. Dalla non conformità a legge della omissione della indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e di quelli contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio e della riproduzione di tali elementi nel relativo verbale discende la esclusione della presunzione di validità della delibera assembleare priva di quegli elementi, indispensabili ai fini della verifica della legittima approvazione della delibera stessa, e la cui non veridicità costituisce oggetto dell'onere probatorio del condomino legittimato ad impugnarla.

Cass. civ., Sez. II, 29 /1/ 1999, n. 810, Cond. via Monti n. 33 Salerno C. Torre, in Mass., 1999

FEBBRAIO

Poiché l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, la comunicazione può essere data con qualsiasi

forma idonea al raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia della convocazione (Nella specie, il giudice del merito - la cui decisione è stata confermata dalla S.C. in base all'enunciato principio - aveva considerato raggiunta detta prova alla stregua della dimostrata spedizione della raccomandata contenente l'avviso di convocazione attraverso il tempestivo inserimento del relativo avviso nella casella intestata al condomino destinatario, integrata dalla presunzione che lo stesso destinatario controllasse assiduamente la presenza al suo interno di corrispondenza a lui diretta).

Cass. civ., Sez. II, 3 /2/ 1999, n. 875, Tonelli C. Cond. via Barbarasa n. 23 Terni, in Mass., 1999

In tema di condominio negli edifici, non è richiesta, per la legittimità della delibera assembleare avente ad oggetto la chiusura dei cancelli di accesso al sottosuolo ove sono collocati i posti macchina riservati ai condomini, l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinato della cosa comune consistente nel non consentire a terzi estranei al condominio l'indiscriminato accesso al sottosuolo dello stesso.

Cass. civ., Sez. II, 3 /2/ 1999, n. 875, Tonelli C. Cond. via Barbarasa n. 23 Terni, in Mass., 1999

Tutti i condomini hanno diritto di esser convocati per partecipare alle delibere dell'assemblea, pur se, in mancanza di attribuzioni di quote millesimali alle unità immobiliari di cui sono titolari, non sussiste il loro obbligo nella ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento di beni comuni, ma è onere dell'acquirente dell'unità assumere iniziative, magari anche con l'alienante, per far conoscere all'amministratore di esser il nuovo proprietario, non avendo questi l'obbligo di verificare i registri immobiliari.

Cass. civ., Sez. II, 4 /2/ 1999, n. 985, Rossetto C. Cond. via Catilina n. 2 Anzio, in Mass., 1999

Qualora il regolamento condominiale non abbia natura contrattuale, l'assemblea dei condomini, anche in mancanza di unanimità, può modificare le disposizioni regolamentari in materia di uso delle cose comuni, purchè sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condomini, e cioè il diritto di ciascun condomino di trarre dalle cose comuni il massimo godimento possibile, dovendo, peraltro, la eventuale maggiore utilizzazione consentire, sia pure a livello di previsione potenziale, un godimento di pari natura ed intensità da parte degli altri condomini.

Cass. civ., Sez. II, 6 /2/ 1999, n. 1057, Soc. Frantoi C. Cond. via Bonifacio n. 4 Genova, in Mass., 1999

La collocazione di una tubatura di scarico di un servizio, di pertinenza esclusiva di un condomino, in un muro maestro dell'edificio condominiale, rientra nell'uso consentito del bene comune, per la funzione accessoria cui esso adempie, restando impregiudicata la domanda di condanna del risarcimento del danno, anche in forma specifica, ossia mediante sostituzioni e riparazioni, proponibile per le infiltrazioni derivatene alla proprietà, o comproprietà, di altro condomino.

Cass. civ., Sez. II, 11 /2/ 1999, n. 1162, Fazzini C. Piva, in Mass., 1999

La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ai sensi dell'art. 26, comma 2, l. 9 /1/ 1991 n. 10, in relazione all'art. 8, lett. g), della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, comma 1, della stessa legge, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera.

Cass. civ., Sez. II, 11 /2/ 1999, n. 1165, Palma e altro C. Cond. via Valbondione n. 98 Roma, in Mass.,

1999

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità.

Cass. civ., Sez. II, 11 /2/ 1999, n. 1165, Palma e altro C. Cond. via Valbondione n. 98 Roma, in Mass., 1999

In tema di condominio di edifici, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto della adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare le decisioni della maggioranza, perchè solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condomini creativa dell'atto collegiale. Nè la eventuale conferma della adesione alla deliberazione, data dal condomino successivamente alla adozione della stessa, può valere, nella predetta ipotesi, come sanatoria della eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto "quorum deliberativo", potendo, se mai, tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre la invalidità, senza che sia, peraltro, preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione.

Cass. civ., Sez. II, 13 /2/ 1999, n. 1208, Crocenzi C. Cond. via Nazionale n. 243 Roma, in Mass., 1999

Le cosiddette "pensiline" in tenda o in altro materiale che non dia luogo alla delimitazione con pareti, non possono annoverarsi nel concetto di "nuova fabbrica" che faccia sorgere il diritto, per gli altri condomini, all'indennità prevista dall'art. 1127 ultimo comma c.c.

Cass. civ., Sez. II, 15 /2/ 1999, n. 1263, Collina e altro C. Soc. Guajra immob., in Mass., 1999

Legittimato ad esercitare il diritto all'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. devono ritenersi colui che rivestiva la qualifica di condomino al tempo della sopraelevazione od i suoi successori secondo le regole che disciplinano la successione nei diritti di credito, non colui che sia divenuto successivamente proprietario della singola unità immobiliare.

Cass. civ., Sez. II, 15 /2/ 1999, n. 1263, Collina e altro C. Soc. Guajra immob., in Mass., 1999

L'art. 23 c.p.c., che stabilisce, per le cause tra condomini la competenza del giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, concerne non la sola ipotesi di condominio di edifici, ma, più in generale, tutti i casi di comunione di beni ex art. 1100 ss. c.c.

Cass. civ., Sez. II, 18 /2/ 1999, n. 1365, Previtiera e altro C. Stimolo e altro, in Mass., 1999

La richiesta, nel giudizio di appello, della declaratoria di nullità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un motivo diverso da quello dedotto nel giudizio di primo grado, costituisce, atteso il mutamento dell'iniziale causa petendi, una domanda nuova, vietata dall'art. 345 c.p.c. .

Cass. civ., Sez. II, 18 /2/ 1999, n. 1378, De Bello e altro C. Cond. piazza Piedigrotta n. 9 Napoli e altro, in Mass., 1999

Per il disposto dell'art. 69 delle disposizioni di attuazione del c.c. le tabelle millesimali possono essere rivedute e modificate solo se è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Cass. civ., Sez. II, 19 /2/ 1999, n. 1408, Cond. viale Ennio C. De Jacovo, in Mass., 1999

La manutenzione e la riparazione del solaio di copertura di un locale interrato costituendone parte integrante compete unicamente, salvo diversa pattuizione, al suo proprietario, anche se l'area soprastante appartenente ad altro soggetto riceva da tale copertura un qualche vantaggio o utilità.

Cass. civ., Sez. II, 22 /2/ 1999, n. 1477, Cond. via Poma n. 2 Roma C. Cond. Garage via Andreoli, in Mass., 1999

Nel caso in cui il cortile di un condominio funge da copertura di un locale interrato di un terzo, se la cattiva manutenzione del cortile provoca infiltrazioni d'acqua nel sottostante locale, l'obbligazione risarcitoria del condominio trova la sua fonte non già nelle norme di cui agli art. 1123, 1125 e 1126 c.c., bensì nel disposto dell'art. 2051 c.c., con la conseguenza che, ai fini dell'accertamento della responsabilità, è sufficiente che il danneggiato fornisca la prova di una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso (che risulti riconducibile ad una anomalia, originaria o sopravvenuta nella struttura e nel funzionamento della cosa stessa), nonchè dell'esistenza di un effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe il dovere di vigilare onde evitare che produca danni a terzi.

Cass. civ., Sez. II, 22 /2/ 1999, n. 1477, Cond. via Poma n. 2 Roma C. Cond. Garage via Andreoli, in Mass., 1999

E' inammissibile il ricorso straordinario in Cassazione, ai sensi dell'art. 111, comma 2, cost., avverso il provvedimento della Corte di Appello emesso su reclamo, ai sensi dell'art. 742 c.p.c., contro il provvedimento del tribunale in sede di volontaria giurisdizione - nella specie in tema di revoca dell'amministratore di un condominio - trattandosi di provvedimento inidoneo al giudicato e non destinato ad incidere su posizioni di diritto soggettivo, bensì modificabile e revocabile in ogni tempo, anche con efficacia "ex tunc". L'inammissibilità è invece da escludere in altre ipotesi, in cui il ricorso sia espressamente previsto dalla legge (art. 5 l. 13 aprile 1988 n. 117) o il procedimento si concluda con sentenza (art. 724 e 728 c.p.c.), o il ricorso sia proposto per motivi di giurisdizione o competenza o vizi di ordine processuale.

Cass. civ., Sez. II, 23 /2/ 1999, n. 1493, Sanfelice C. Bertuca, in Mass., 1999

La nullità di una delibera condominiale, derivante dall'aver impedito all'avente diritto di esercitare i poteri che gli competono - nella specie discussione e votazione dei punti all'ordine del giorno - è radicale, assimilabile a quella derivante dall'omessa convocazione, e può esser fatta valere da ogni condomino, anche se presente e consenziente.

Cass. civ., Sez. II, 23 /2/ 1999, n. 1510, Bottani C. Soc. Mascherpa, in Mass., 1999

Il condomino può esser escusso per l'intero debito del condominio da un terzo, nei cui confronti è un condebitore solidale, indipendentemente dall'adempimento del suo obbligo nei confronti del condominio, ed ha diritto di regresso nei confronti degli altri condomini limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi, mentre la morosità di taluno di questi verso il condominio può dar luogo alla domanda di risarcimento per i maggiori, conseguenti esborsi.

Cass. civ., Sez. II, 23 /2/ 1999, n. 1510, Bottani C. Soc. Mascherpa, in Mass., 1999

Il voto di un partecipante ad un'assemblea condominiale, allontanatosi prima della trattazione e discussione sui punti all'ordine del giorno, non può esser conteggiato per la formazione della maggioranza prescritta per l'assunzione della delibera perchè questa è una sintesi, non una somma

algebrica, delle volontà dei singoli, sì che l'opinione di ciascuno deve precedere la determinazione di essi.

Cass. civ., Sez. II, 23 /2/ 1999, n. 1510, Bottani C. Soc. Mascherpa, in Mass., 1999

Nella ipotesi di perimento di un edificio in condominio, quest'ultimo viene meno, e permane soltanto la comunione sul suolo, con la conseguenza che, ove il fabbricato venga ricostruito in maniera conforme a quello preesistente, il condominio stesso si ripristina, mentre, qualora esso venga ricostruito in maniera difforme, il condominio non rinasce, e quanto edificato costituisce, invece, un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina dell'accessione, e, quindi, da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo. La deroga a tali principi richiede "ad substantiam" la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c.

Cass. civ., Sez. I, 23 /2/ 1999, n. 1543, Trotta e altro C. Cond. Palazzo Petrosino, in Mass., 1999

La presunzione di proprietà condominiale sulle strutture essenziali all'esistenza dell'edificio, elencate nell'art. 1117 n. 1 c.c. nella specie scale - può esser superata soltanto da un titolo, proveniente da colui che ha costituito il condominio, ovvero da tutti i condomini successivamente, nel quale si affermi la proprietà esclusiva a favore del condomino, mentre la stessa presunzione non può esser superata dal concreto accertamento della destinazione delle suddette strutture all'uso esclusivo del singolo condomino.

Cass. civ., Sez. II, 24 /2/ 1999, n. 1568, Filippi C. Niccolini, in Mass., 1999

## MARZO

L'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale - che costituisce il suolo di esso - e la prima soletta del piano interrato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, ed anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini, è comune, in quanto destinata alla aerazione o coibentazione del fabbricato.

Cass. civ., Sez. II, 17 /3/ 1999, n. 2395, Lazzari e altro C. Macellari e altro, in Mass., 1999

La domanda di arretramento di un edificio condominiale per violazione delle distanze legali deve esser proposta nei confronti di tutti i condomini, sì che, se invece è proposta soltanto nei confronti di alcuni di essi e dell'amministratore del condominio, unitamente alla richiesta di misure cautelari per il denunciato pericolo di distacchi del rivestimento del fabbricato, e nel corso del medesimo giudizio di primo grado, verificatisi questi ultimi, e ordinato ai convenuti di eliminare lo stato di pericolo, l'attore propone altresì domanda di risarcimento dei conseguenti danni, la nullità, dichiarata dal giudice di appello, della sentenza non definitiva di condanna all'arretramento di parti comuni dell'edificio perchè emessa a contraddittorio non integro, determina la nullità anche degli atti successivi di prosecuzione del giudizio sulla domanda risarcitoria, nullità che peraltro deriva anche dalla connessione di tale domanda alla richiesta di interventi urgenti implicanti opere di ristrutturazione e consolidamento del fabbricato non rientranti nell'ordinaria manutenzione di esso e quindi nelle attribuzioni sostanziali e processuali dell'amministratore del condominio, e perciò da proporre anch'essa nei confronti di tutti i condomini.

Cass. civ., Sez. II, 18 /3/ 1999, n. 2484, Genovese C. Cond. via S. Giovanni Bosco n. 14 Casoria e altro, in Mass., 1999

L'amministratore di un condominio può invocare il principio dell'apparenza del diritto, che giustifica il

suo errore di terzo in buona fede, per ottenere il pagamento della quota per spese comuni da colui che si comporta da condomino - nella specie promissario acquirente di appartamenti dell'edificio condominiale, trasferitigli coattivamente con sentenza di primo grado, benchè non definitiva perchè appellata dalla soccombente controparte, e locati in qualità di proprietario - non avendo l'onere di controllare preventivamente i registri immobiliari per accertare la titolarità della proprietà.

Cass. civ., Sez. II, 20 /3/ 1999, n. 2617, Claudio C. Cond. via Togliatti n. 2 Molfetta, in Mass., 1999

In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione tra i condomini delle spese di ricostruzione (oltre che di manutenzione) delle scale è applicabile per analogia, ricorrendo identica ratio, alle spese relative alla ricostruzione (e manutenzione) dell'ascensore già esistente. La disciplina legislativa in subiecta materia (art. 1123-1125 c.c.) è, peraltro, suscettibile di deroga con patto negoziale intervenuto tra i condomini.

Cass. civ., Sez. II, 25 /3/ 1999, n. 2833, Gambatesa C. Cond. via Lattanzio Bari, in Mass., 1999

#### APRILE

Qualora si controverta sulla esistenza o meno, in ordine ad una serie di unità immobiliari integranti porzioni di un complesso edilizio, di un condominio unico, e, quindi, sulla riconducibilità di talune delle strutture della costruzione di cui si tratta (nella specie, dei muri perimetrali) alla nozione di parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 c.c., con conseguente ripartizione delle spese tra i proprietari delle varie unità, è da ritenere la necessità della partecipazione di tutti costoro a ciascuna delle fasi del giudizio, in una situazione di litisconsorzio necessario. Ne consegue che, in caso di mancata "vocatio in ius" dinanzi alla Corte d'appello di taluni dei proprietari delle varie unità immobiliari comprese nel fabbricato in questione, parti in prime cure, deve essere integrato il contraddittorio nei loro confronti, rendendosi, in caso contrario, inevitabile la cassazione della sentenza emessa a seguito del giudizio di appello.

Cass. civ., Sez. II, 1 /4/ 1999, n. 3119, Ferri e altro C. Risini e altro, in Mass., 1999

La concessione del diritto di costruire e mantenere dei "garage", come diritto di superficie al disotto del cortile comune di un edificio in condominio, richiede a norma dell'art. 955 c.c. l'espressa volontà delle parti nella prescritta forma scritta.

Cass. civ., Sez. II, 2 /4/ 1999, n. 3220, Soc. Imas C. Minghetti, in Mass., 1999

La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Ne consegue che, ricorrendo dette condizioni, il condomino ha facoltà di installare a proprie spese nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo.

Cass. civ., Sez. II, 10 /4/ 1999, n. 3508, La Piccirella e altro C. La Piccirella, in Mass., 1999

In tema di condominio di edifici, la ripartizione delle spese per la manutenzione, ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai secondo i criteri dell'art. 1125 c.c., riguarda le ipotesi in cui la necessità delle riparazioni non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini, mentre quando il danno sia ascrivibile a singoli condomini trova applicazione il principio generale secondo cui il risarcimento dei danni è a carico di colui che li ha cagionati.

Cass. civ., Sez. II, 12 /4/ 1999, n. 3568, Musillo C. Musillo, in Mass., 1999

Il criterio distintivo fra l'opposizione all'esecuzione e l'opposizione agli atti esecutivi si individua considerando che con la prima si contesta l'an dell'esecuzione, cioè il diritto della parte istante di procedere ad esecuzione forzata per difetto originario o sopravvenuto del titolo esecutivo ovvero - nell'esecuzione per espropriazione - della pignorabilità dei beni, mentre con la seconda si contesta solo la legittimità dello svolgimento dell'azione esecutiva attraverso il processo, deducendosi l'esistenza di vizi formali degli atti compiuti o dei provvedimenti adottati nel corso del processo esecutivo e di quelli preliminari all'azione esecutiva (come il precetto, il titolo esecutivo e le relative notificazioni). Alla stregua di tale criterio l'opposizione con cui il soggetto, assoggettato ad un'esecuzione forzata relativa ad un obbligo di fare o di non fare, deduca che l'esecuzione è iniziata senza la preventiva richiesta al pretore, da parte dell'esecutante, della determinazione delle modalità dell'esecuzione forzata, ai sensi dell'art. 612 c.p.c., involgendo soltanto una critica della legittimità dello svolgimento dell'azione esecutiva, deve qualificarsi come opposizione agli atti esecutivi, sottoposta come tale al relativo termine di decadenza (che nella specie la S.C. ha ritenuto decorso - condividendo l'avviso del giudice di merito - dalla comunicazione con cui l'ufficiale giudiziario, su istanza di un condominio che aveva ottenuto una sentenza che ordinava l'esecuzione di determinati lavori, aveva avvisato il condomino contro il quale l'esecuzione doveva aver luogo del giorno e dell'ora in cui l'amministratore si sarebbe recato sul posto per completare i lavori stessi).

Cass. civ., Sez. III, 14 /4/ 1999, n. 3663, Caruso C. Cond. via dei Caniana, in Mass., 1999

Il principio secondo il quale nemini res sua servit non si applica in tema di condominio negli edifici, non sussistendo, in tal caso, la (necessaria) identità delle posizioni soggettive (dovendosi, all'uopo, distinguere tra la qualità di proprietario e quella di comproprietario), così che la possibilità di costituire servitù sulle parti comuni dell'edificio a vantaggio dei piani (o degli appartamenti) in proprietà esclusiva si ammette quando il condomino non usi delle cose comuni iure proprietatis, bensì iure servitutis. Ne consegue che, ove ciascun condomino utilizzi le cose, gli impianti ed i servizi comuni nel rispetto della loro destinazione, egli ne gode in virtù e per effetto del proprio diritto di condominio, ma, se delle cose stesse gode secondo una destinazione diversa, è nella facoltà degli altri partecipanti alla comunione impedire tale forma abusiva di godimento, ovvero consentirla espressamente, con la ulteriore conseguenza che, riconosciuto al condomino, con carattere definitivo, il diritto di godere delle cose degli impianti e dei servizi comuni in modo diverso da quello consentito dalla loro specifica destinazione, e qualora tale godimento si risolva in un peso imposto su di esse a vantaggio di un piano o di una porzione di piano di proprietà esclusiva, tale diritto deve qualificarsi come vera e propria servitù prediale costituita su di una cosa comune a vantaggio di un piano o di una porzione di piano dell'edificio.

Cass. civ., Sez. II, 15 /4/ 1999, n. 3749, Delsante e altro C. Pugliese Limentani, in Mass., 1999

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca.



Cass. civ., Sez. II, 15 /4/ 1999, n. 3749, Delsante e altro C. Pugliese Limentani, in Mass., 1999

L'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 c.c.

Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex art. 2051 c.c. il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria.

Cass. civ., Sez. II, 15 /4/ 1999, n. 3753, Tartuferi C. Cond. via Roma, in Mass., 1999

Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva la esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, dal freddo e dall'umidità, mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, nel qual caso deve presumersi di proprietà condominiale se esso risulti in concreto, sia pure in via solo potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

Cass. civ., Sez. II, 28 /4/ 1999, n. 4266, Liberto e altro C. Di Fatta e altro, in Mass., 1999

La presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario, opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. L'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, è a carico del mittente, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà. (Fattispecie in tema di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un condominio).

Cass. civ., Sez. II, 29 /4/ 1999, n. 4352, Cond. Pietralunga C. Fanchini, in Mass., 1999

Ciascun comproprietario è legittimato ad agire per la tutela del proprio diritto, senza necessità di chiamare in giudizio gli altri comproprietari, non ricorrendo alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario.

Cass. civ., Sez. II, 29 /4/ 1999, n. 4354, Di Grazia C. Renzullo, in Mass., 1999

## **MAGGIO**

Le spese per la difesa delle parti comuni dell'edificio, dagli agenti atmosferici, sono ripartite in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c. e non rientrano - invece - fra le spese di cui ai commi 2 e 3 della medesima norma, le quali riguardano le cose comuni suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri.

Cass. civ., Sez. II, 4 /5/ 1999, n. 4403, Faucci C. Fiorenza, in Mass., 1999

Rispetto ad una domanda con cui un condominio contesta la natura divisibile di un immobile inserito in esso, per farne conseguire la pronuncia di inefficacia della divisione dello stesso realizzata, dal proprietario, attraverso la creazione di due separate unità immobiliari e la loro separata alienazione, e di condanna alla eliminazione delle opere compiute ed al ripristino dello stato originario dei luoghi, sussiste litisconsorzio necessario nei confronti di tutti gli acquirenti (con la conseguenza che quando tali soggetti siano già stati parti del giudizio di primo grado, nei loro confronti deve disporsi, in fase di

gravame, l'integrazione del contraddittorio ex art. 331 c.p.c., se la sentenza non sia stata impugnata relativamente ad alcuni di essi), dovendo la domanda essere decisa nei confronti di tutti gli aventi diritto.

Cass. civ., Sez. II, 19 /5/ 1999, n. 4843, Starz e altro C. Cond. via Horti Flaviani, in Mass., 1999

L'art. 1131, comma 2, c.c. prevede la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite che riguardi le parti comuni dell'edificio. Conseguente che con riferimento alla domanda con la quale un condomino chiede che venga accertata la proprietà esclusiva di parte del sottotetto, quale proiezione verso l'alto del proprio appartamento, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore, dovendo la causa, riguardante l'estensione del diritto dei singoli condomini in dipendenza dei rispettivi acquisti, svolgersi nei confronti di tutti i condomini.

Cass. civ., Sez. II, 19 /5/ 1999, n. 4845, Montebugnoli e altro C. Cond. via dell'Argin Grosso n. 105, in Mass., 1999

Nel condominio negli edifici, poichè la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.) e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (art. 1137 c.c.), una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate e non siano state adottate deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative. (Nella specie un condomino aveva chiesto l'accertamento dell'obbligo del condominio di rilasciargli la copia del verbale di un'assemblea e il convenuto aveva opposto il mancato svolgimento dell'assemblea in questione; la S.C., sulla base del riportato principio, ha annullato la sentenza impugnata, che aveva rigettato la domanda enunciando la tesi che quando l'assemblea non perviene ad alcuna delibera sia insussistente l'obbligo di verbalizzazione e manchi l'interesse del condomino al rilascio di una copia del verbale).

Cass. civ., Sez. II, 22 /5/ 1999, n. 5014, Tempesta C. Cond. via Aloisi n. 29 Roma, in Mass., 1999

E' illegittima la deliberazione dell'assemblea del condominio di un edificio adottata a maggioranza delle quote millesimali (anzichè con il consenso unanime di tutti i condomini richiesto dall'art. 1120, comma 2, c.c.) con la quale si prevede la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti unifamiliari e si autorizza ogni condomino a provvedere autonomamente ad installare l'impianto che ritiene più opportuno, senza alcun riferimento al rispetto delle prescrizioni della l. n. 10 del 1991 per la riduzione dei consumi energetici.

Cass. civ., Sez. II, 26 /5/ 1999, n. 5117, Baldieri C. Cond. Gradoni, in Mass., 1999

La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, ai sensi dell'art. 26, comma 2, l. 9 /1/ 1991 n. 10, in relazione all'art. 8, comma 1, lettera g della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, comma 1, della legge stessa, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera assembleare.

Cass. civ., Sez. II, 26 /5/ 1999, n. 5117, Baldieri C. Cond. Gradoni, in Mass., 1999

## **GIUGNO**

L'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale o vizio di motivazione. (Nella specie il giudice di merito, con la sentenza confermata dalla S.C., ha ritenuto che la destinazione a supermercato dei locali a piano terreno di un immobile facente parte di un complesso residenziale in località marina contrastasse con la norma regolamentare che precludeva per tutte le unità immobiliari alcune utilizzazioni specificamente indicate ed inoltre "qualsiasi uso incompatibile con l'igiene, la sicurezza, il decoro, la quiete").

Cass. civ., Sez. II, 2 /6/ 1999, n. 5393, Volpicella C. Cond. Solemare e altro, in Mass., 1999

In tema di condominio di edifici, qualora le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero con sentenza del giudice ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., nonostante le variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari per mutate condizioni dell'edificio, hanno la qualità di condomino e sono titolari dei conseguenti diritti, ivi compreso quello di essere convocato per la validità dell'assemblea e delle conseguenti delibere, solo i proprietari di unità immobiliari contemplate nelle tabelle in questione.

Cass. civ., Sez. II, 2 /6/ 1999, n. 5399, Rossetto C. Cond. via Catilina n. 2 Anzio, in Mass., 1999

Le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 69 disp. att. c.c. e conservano piena efficacia e validità (quali leggi del condominio) sino a che non intervenga una rituale modifica delle stesse.

Cass. civ., Sez. II, 2 /6/ 1999, n. 5399, Rossetto C. Cond. via Catilina n. 2 Anzio, in Mass., 1999

La quota di comproprietà di una "res" (che, a mente dell'art. 1103 c.c. può essere oggetto di autonoma disposizione da parte del titolare) è un bene giuridico dotato di una propria individualità, sicchè, in caso di vendita per intero della res communis, non è tenuto a rispondere della evizione relativa ad una quota il comproprietario titolare dell'altra quota.

Cass. civ., Sez. II, 4 /6/ 1999, n. 5443, Farfanicchia e altro C. Cipriani e altro, in Mass., 1999

Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e pertanto l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore.

Cass. civ., Sez. II, 4 /6/ 1999, n. 5449, Franco C. Comunione del Parco Villa e Verde Napoli, in Mass., 1999

L'escavazione del sottosuolo condominiale da parte di un condomino per collegare con una scala le unità immobiliari al piano

terreno con quelle poste al seminterrato, tutte di sua proprietà esclusiva, non comporta appropriazione del bene comune e non costituisce innovazione vietata, perchè non determina l'inservibilità del bene

comune all'uso e al godimento a cui è destinato.

Cass. civ., Sez. II, 5 /6/ 1999, n. 5546, Taras C. Ceccarelli, in Mass., 1999

Il godimento del ben comune può essere invocato dal comproprietario, al fine dell'usucapione della proprietà dello stesso, solo quando si traduca in un possesso esclusivo con riguardo sia al "corpus" che all'animus incompatibile con il permanere del compossesso altrui.

Cass. civ., Sez. II, 23 /6/ 1999, n. 6382, Baldassarre C. Rossitto, in Mass., 1999

Il condomino del piano sottostante che agisce nei confronti del condomino del piano di sopra per il risarcimento dei danni al suo solaio deve dimostrare, ai sensi dell'art. 2043 c.c., che essi dipendono da fatti imputabili a quest'ultimo, altrimenti dovendosi ripartire in parti uguali le spese per la riparazione di esso, ai sensi dell'art. 1125 c.c., per la presunzione assoluta di comunione tra loro del solaio, da cui deriva altresì l'inapplicabilità dell'art. 2051 c.c. diretta a tutelare i terzi danneggiati dalle cose che altri hanno in custodia, non i comunisti tra loro.

Cass. civ., Sez. III, 23 /6/ 1999, n. 6398, Pepe C. Carotenuto, in Mass., 1999

In caso di concessione di un bene in locazione ad uno dei comproprietari, venuto a conclusione il rapporto locatizio per scadenza del termine o per la pronuncia della sua risoluzione per inadempimento del conduttore, questo - avendo diritto al godimento dello stesso in proporzione della sua quota - non può essere condannato al rilascio del bene medesimo agli altri comproprietari, restando invece ai comunisti di disciplinare l'ordinaria amministrazione della cosa comune senza privare alcuno dei contitolari del bene delle sue facoltà di godimento e così eventualmente di ricorrere, in caso di persistente disaccordo, all'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., per la nomina di un amministratore.

Cass. civ., Sez. III, 23 /6/ 1999, n. 6405, Cappucci C. Sommaruga e altro, in Mass., 1999

Nella ipotesi in cui il portiere di un condominio riceva la notifica della copia di un atto unicamente quale "addetto" alla ricezione, dichiarandosi incaricato del destinatario a tale mansione, ed in detta veste venga indicato sull'originale che riporta la relata dell'Ufficiale giudiziario procedente, senza alcun riferimento alle concomitanti funzioni connesse all'incarico afferente al portierato, ricorre la presunzione legale (iuris tantum) della qualità dichiarata, la quale per essere vinta abbisogna di rigorosa prova contraria da fornire da parte del destinatario. La carenza di tale prova comporta, in tema di adempimenti, l'applicazione della disciplina prevista dal comma 2 dell'art. 139 c.p.c. e non di quella speciale fissata dal comma 4 della medesima disposizione, relativa alla notificazione a persone diverse dal destinatario.

Cass. civ., Sez. lav., 25 /6/ 1999, n. 6602, Soc. Fortuna c. Nabil Samaan, in Mass., 1999

## LUGLIO

La domanda di eliminazione delle vedute aperte sul muro perimetrale comune deve essere proposta nei soli confronti del proprietario delle vedute stesse e non nei confronti di tutti i condomini del fabbricato sul quale le vedute si aprono.

Cass. civ., Sez. II, 20 /7/ 1999, n. 7745, Scarpa C. Paronuzzi in Mass., 1999

Ai fini della competenza per valore più domande devono essere sommate tra loro solo se proposte

contro la stessa parte. E' da escludere, pertanto, il cumulo tra la domanda di annullamento di una delibera assembleare (proposta contro il condominio) e quella di risarcimento dei danni proposta in proprio contro l'amministratore.

Cass. civ., Sez. II, 20 /7/ 1999, n. 7757, Tresoldi C. Cond. via Tor de Schiavi, in Mass., 1999

Il comproprietario può agire in giudizio per ottenere il rilascio dell'immobile per finita locazione, trattandosi di un atto di ordinaria amministrazione della cosa comune per il quale si deve presumere che sussista il consenso degli altri comproprietari o quanto meno della maggioranza dei partecipanti alla comunione, sicchè non ricorre la necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti.

Cass. civ., Sez. III, 13 /7/ 1999, n. 7416, Esposito C. Improta, in Mass., 1999

La terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (in relazione alla sua funzione di copertura dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione; ne consegue che il regolamento condominiale può limitare il diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'appartamento a cui la terrazza afferisce soltanto se esso ha natura contrattuale.

Cass. civ., Sez. II, 19 /7/ 1999, n. 7678, Ercolino C. Cond. via Doria n. 40 Roma, in Mass., 1999

Qualora un condomino, a seguito dell'affidamento da parte dell'amministratore, regolarmente autorizzato, di un incarico di esecuzione di alcune opere sulle cose comuni, conceda alla ditta affidataria di quell'incarico, di occupare alcuni locali di sua proprietà esclusiva, in funzione dell'esecuzione delle opere, e, una volta terminata quest'ultima chieda poi (giudizialmente) il rilascio di detti locali ed il risarcimento danni, infondatamente la ditta occupante fa valere, per resistere a tale domanda, con *exceptio inadimplenti non est adimplendum*, l'inadempimento del condominio all'obbligazione di pagamento del corrispettivo per l'esecuzione delle opere, poichè, pur essendo la relativa obbligazione riferibile, proporzionalmente alla sua quota di partecipazione al condominio, anche a detto condomino (per non essere il condominio, un soggetto di diritti), il relativo rapporto giuridico è distinto da quello inerente la concessione dell'uso dei locali e, dunque, non si è in presenza del nesso di corrispettività supposto dall'art. 1460 c.c. fra le obbligazioni nascenti dall'uno e le obbligazioni nascenti dall'altro rapporto.

Cass. civ., Sez. II, 19 /7/ 1999, n. 7697, Soc. Edilnuovo Lovesio C. Cignoni, in Mass., 1999

In un edificio di più piani appartenenti a proprietari diversi, l'appartenenza del sottotetto (non indicato nell'art. 1117 c.c. tra le parti comuni dell'edificio) si determina in base al titolo ed in mancanza in base alla funzione cui esso è destinato in concreto.

Pertanto, ove trattisi di vano destinato esclusivamente a servire da protezione dell'appartamento dell'ultimo piano esso ne costituisce pertinenza e deve perciò considerarsi di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano, mentre va annoverato tra le parti comuni se è utilizzabile, anche solo potenzialmente, per gli usi comuni, dovendosi in tal caso applicare la presunzione di comunione prevista dalla norma citata, la quale opera ogni volta che nel silenzio del titolo il bene sia suscettibile, per le sue caratteristiche, di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi.

Cass. civ., Sez. II, 20 /7/ 1999, n. 7764, Lombardino C. Sieth Wihe Liang Anton, in Mass., 1999

Agli effetti dell'art. 1127 c.c., la sopraelevazione è costituita dalla realizzazione di nuove opere o nuove fabbriche che superino l'originaria altezza dell'edificio. Pertanto essa non è configurabile nel caso di modificazioni soltanto interne contenute negli originari limiti del fabbricato.

Cass. civ., Sez. II, 20 /7/ 1999, n. 7764, Lombardino C. Sieth Wihe Liang Anton, in Mass., 1999

Il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'intuitus personae, onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico affidato intuitus personae; ne consegue che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale.

Cass. civ., Sez. II, 22 /7/ 1999, n. 7888, Cond. via Piave n. 144 Roma C. De Rosa, in Mass., 1999

Il singolo condomino risponde verso gli altri condomini dei danni causati da guasti verificatisi nella sua proprietà esclusiva, e deve, perciò, sostenere la relativa spesa, ove abbia riconosciuto la propria responsabilità o essa sia stata accertata in sede giudiziale. Tuttavia, fino a quando l'obbligo risarcitorio del condomino non risulti in uno di tali modi accertato, l'assemblea non può porre a suo carico detto obbligo, nè imputargli a tale titolo alcuna spesa, non potendo l'assemblea disattendere l'ordinario criterio di ripartizione, nè la tabella millesimale e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, cioè in base ai millesimi. Pertanto, in difetto di accertamento dell'obbligo risarcitorio in uno dei due modi indicati, la suddetta spesa dev'essere dall'assemblea provvisoriamente ripartita, secondo gli ordinari criteri di ripartizione, tra tutti i condomini, fermo restando il diritto di costoro di agire, singolarmente o per mezzo dell'amministratore, contro il condomino ritenuto responsabile, per ottenere il rimborso di quando anticipato. (Nella specie, in applicazione di tali principi, la S.C. ha cassato senza rinvio la sentenza di merito e, decidendo nel merito, ha dichiarato nulla la deliberazione condominiale impugnata, la quale, senza che vi fosse stato riconoscimento di responsabilità ed essendo riservato, quindi, al giudice il relativo accertamento, aveva attribuito all'assemblea condominiale il potere di deliberare sulla responsabilità di un singolo condomino ed aveva addebitato al medesimo la spesa occorsa in conseguenza del fatto dannoso imputatogli).

Cass. civ., Sez. II, 22 /7/ 1999, n. 7890, Fusco C. Cond. via Santuario Regina degli Apostoli n. 25, in Mass., 1999

In difetto di norme particolari, i rapporti fra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

Cass. civ., Sez. II, 27 /7/ 1999, n. 8116, Rossetto C. Cond. via Catilina n. 2 Anzio, in Mass., 1999

Affinchè uno dei comproprietari pro indiviso di un piano o di una porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea del condominio, nonchè validamente rappresentato nella medesima, con riguardo ad affari di ordinaria amministrazione, dall'altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea, ed abbia conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza.

Cass. civ., Sez. II, 27 /7/ 1999, n. 8116, Rossetto C. Cond. via Catilina n. 2 Anzio, in Mass., 1999

Il regolamento contrattuale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorchè sia espressamente richiamato ed approvato, così che le sue clausole rientrano "per relationem" nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i relativi acquirenti.

Cass. civ., Sez. II, 30 /7/ 1999, n. 8279, Soc. Citerr C. Cond. Il Parco, in Mass., 1999

## **AGOSTO**

In caso di realizzazione di opere illegittime da parte del singolo condomino su cose di sua proprietà esclusiva, l'eventuale provvedimento di condono di cui all'art. 31 della l. n. 47 del 1985, essendo diretto alla sola regolamentazione dei rapporti tra l'autore dell'illecito e l'amministrazione pubblica, non può comprimere i diritti soggettivi dei privati, nella specie, i condomini, cui è, pertanto, consentito chiedere la riduzione in pristino. Nè la citata normativa sul condono edilizio si pone in contrasto con il principio di uguaglianza di cui all'art. 3 cost. sotto il profilo della mancata previsione della efficacia di esso anche nei rapporti privatistici, avuto riguardo alla palese differenza che presenta la situazione pubblicistica disciplinata dall'istituto in questione rispetto a quella riguardante i rapporti tra privati.

Cass. civ., Sez. II, 6 /8/ 1999, n. 8486, Dalsasso e altro C. Cond. Orsa Maggiore via Monte Pollino n. 2 Roma, in Mass., 1999

Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c.; ha inoltre il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonchè di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario; conseguentemente il condomino può, a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", agire in giudizio e resistere alle azioni da altri promosse anche allorchè gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, avendo il suo potere carattere autonomo. (Nella specie, un condomino era intervenuto nel giudizio di rivendica intentato contro il condominio; quest'ultimo non aveva contestato la domanda in base a delibere condominiali che prevedevano la restituzione del bene e che erano poi state impugunate con successo dell'interventore; dichiarato inammissibile l'intervento dal giudice d'appello in base all'assunto che il condomino non può difendere la proprietà condominiale contro la difforme volontà dei condomini, la S.C. ha cassato con rinvio enunciando l'esteso principio).

Cass. civ., Sez. II, 6 /8/ 1999, n. 8479, Povia C. Fall. soc. In.Mi., in Mass., 1999

L'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli art. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purchè siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio. (Nella specie, i proprietari degli appartamenti del primo piano dell'edificio avevano chiuso il giardino coperto sottostante alle rispettive unità immobiliari, e lo avevano ad esse inglobato. La S.C. ha ritenuto corretta la decisione della Corte di merito, la quale aveva affermato la legittimazione dell'amministratore del condominio a proporre la domanda diretta al ripristino dello stato originario del fabbricato, in quanto le opere eseguite avevano determinato una modifica della facciata comune.).

Cass. civ., Sez. II, 6 /8/ 1999, n. 8486, Dalsasso e altro C. Cond. Orsa Maggiore via Monte Pollino n. 2 Roma, in Mass., 1999

L'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di una unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, poichè è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, "per relationem", di tale atto.

Cass. civ., Sez. II, 6 /8/ 1999, n. 8486, Dalsasso e altro C. Cond. Orsa Maggiore via Monte Pollino n. 2 Roma, in Mass., 1999

L'art. 1126 c.c., nel disciplinare la ripartizione delle spese di riparazione e ricostruzione del lastrico solare per chi ne ha l'uso esclusivo non specifica la natura reale o personale di esso, che è invece determinata dal titolo, nè al fine rileva l'attribuzione millesimale, utilizzata come criterio per contribuire agli oneri condominiali.

Cass. civ., Sez. II, 9 /8/ 1999, n. 8532, Bellerate C. Cond. Tre Pini Lido di classe Ravenna, in Mass., 1999

In tema di sfratto intimato al conduttore da uno dei comproprietari dell'immobile locato, il consenso dell'altro comproprietario all'intimazione deve presumersi in mancanza di prova contraria.

Cass. civ., Sez. III, 10 /8/ 1999, n. 8550, Calcei C. Clerico, in Mass., 1999

A norma dell'art. 1131, comma 1, c.c., tra i maggiori poteri che l'assemblea o il regolamento di condominio possono conferire all'amministratore per la rappresentanza nel condominio stesso rientrano anche quelli attinenti all'esercizio dell'azione di rivendica.

Cass. civ., Sez. II, 11 /8/ 1999, n. 8589, Cond. via Oderisi da Gubbio n. 51 Roma C. Reg. Lazio, in Mass., 1999

In tema di condominio di edifici l'apertura di un varco su un muro comune che metta in comunicazione il terreno di proprietà esclusiva di un singolo condomino con quello comune non dà luogo alla costituzione di una servitù (che richiederebbe il consenso di tutti i condomini) quando il terreno comune viene già usato come passaggio pedonale e carrabile, sempre che l'opera realizzata non pregiudichi l'eguale godimento della cosa comune da parte degli altri condomini, vertendosi in una ipotesi di uso della cosa comune a vantaggio della cosa propria che rientra nei poteri di godimento inerenti al dominio.

Cass. civ., Sez. II, 11 /8/ 1999, n. 8591, Nuvoloni C. Cond. Cedro Sanremo, in Mass., 1999

La disposizione dell'art. 889 c.c. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene.

Cass. civ., Sez. II, 20 /8/ 1999, n. 8801, Zane C. Amadi, in Mass., 1999

Contro il provvedimento con il quale la corte di appello decide sul reclamo avverso il decreto del tribunale che ha pronunciato la revoca dell'amministratore del condominio è ammissibile il ricorso per cassazione ex art. 111 cost.



Cass. civ., Sez. II, 23 /8/ 1999, n. 8837, Liburdi C. Fraioli, in Mass. 1999

Nel giudizio promosso da alcuni condomini per la revoca dell'amministratore per violazione del mandato, l'interessato legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore e non il condominio il quale non è tenuto nè ad autorizzare nè a ratificare la resistenza in giudizio dell'amministratore medesimo, trattandosi di ipotesi estranea a quelle previste dagli art. 1130 e 1131 c.c. e ciò malgrado le ripercussioni nei confronti del condominio degli effetti della pronuncia giudiziale.

Cass. civ., Sez. II, 23 /8/ 1999, n. 8837, Liburdi C. Fraioli, in Mass., 1999

## OTTOBRE

Prevista all'ordine del giorno di un'assemblea condominiale l'approvazione di una spesa, l'omessa indicazione dei criteri di ripartizione della medesima, ancorchè quelli adottati divergano da quelli disposti dal codice civile o dal regolamento - nella specie tabelle millesimali, in proporzione all'uso del bene per il quale la spesa è stata affrontata - non determina la nullità della delibera, bensì l'annullabilità, da far valere nei termini stabiliti dall'art. 1137 c.c., trattandosi di lacuna formale, incidente sul procedimento di convocazione e informazione dei condomini, mentre la sanzione di nullità è comminata se non tutti i condomini sono informati della convocazione; se la delibera è priva degli elementi essenziali; se ha un oggetto impossibile o illecito.

Cass. civ., Sez. II, 1 /10/ 1999, n. 10886, Cond. via Centocelle n. 620 Roma C. Soc. Apolloni costruz., in Mass., 1999

In materia di condominio di edifici, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni. Ne discende che legittimamente le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale ed in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva.

Cass. civ., Sez. II, 6 /10/ 1999, n. 11121, Soc. Hobby Market C. Castagnini, in Mass., 1999

Il limite che l'art. 1102 c.c. pone al potere di utilizzazione della cosa comune da parte di ciascun condomino è quello del divieto di alterarne la destinazione e di impedire che altri ne faccia parimenti uso secondo il suo diritto. Pertanto l'uso particolare della cosa comune da parte del condomino non deve determinare pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari, ancorchè non ne sia impedito l'uso.

Cass. civ., Sez. II, 13 /10/ 1999, n. 11520, Benincasa C. Guccione, in Mass., 1999

L'accertamento della sussistenza della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale è demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

Cass. civ., Sez. II, 13 /10/ 1999, n. 11526, Tempesta C. Cond. via Aloisi n. 29 Roma, in Mass., 1999

Il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto.

Cass. civ., Sez. II, 13 /10/ 1999, n. 11526, Tempesta C. Cond. via Aloisi n. 29 Roma, in Mass., 1999

Nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, con la conseguenza che va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presiedono alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti.

Cass. civ., Sez. II, 13 /10/ 1999, n. 11526, Tempesta C. Cond. via Aloisi n. 29 Roma, in Mass., 1999

Clausole del regolamento condominiale di un "villaggio" costituito da lotti di proprietà individuale e parti comuni, recepite con la qualificazione di servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto, le quali, per le modifiche esterne ed interne delle proprietà individuali, richiedano il benestare scritto, rispettivamente, di un tecnico incaricato dall'assemblea condominiale o dell'amministratore di condominio, danno luogo ai vincoli di carattere reale tipici delle servitù prediali e non a limitazioni di portata meramente obbligatoria - e quindi giustificano la condanna alla riduzione in pristino in caso di violazione - qualora le clausole stesse specifichino i limiti di carattere sostanziale delle innovazioni. (Nella specie era vietato per le innovazioni esterne unire le proprietà, costruire ad un'altezza superiore e superare determinate cubature e per quelle interne recare danno alle parti e agli impianti comuni, ledere diritti dei terzi e violare il regolamento; la pronuncia di merito, confermata in sede di legittimità, aveva ordinato la rimessione in pristino rispetto ad innovazioni come: ampliamento del seminterrato; costruzione di mansarde fuori esposte, di balconi, di camini con focolare esterno; ampliamento di finestre, apertura di vedute, ecc.; la S.C., peraltro, in relazione ai motivi di ricorso, si è limitata a constatare genericamente che il giudice di merito aveva accertato la violazione anche dei limiti obiettivi posti dalle clausole in questione).

Cass. civ., Sez. II, 16 /10/ 1999, n. 11688, Lombardo e altro C. Leonardi e altro, in Mass., 1999

Considerato che l'amministratore del condominio non è legittimato a proporre azioni reali di riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini contro la volontà dell'assemblea, in caso di violazione da parte di singoli proprietari delle norme del regolamento condominiale prevedenti limiti alle innovazioni nelle proprietà individuali (nella specie recepite come servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto), non è configurabile la responsabilità dell'amministratore che abbia omesso di agire in giudizio contro i responsabili al fine di conseguire la riduzione in pristino, qualora il medesimo abbia investito delle specifiche questioni l'assemblea del condominio e la stessa abbia deliberato, sia pure a maggioranza, di tentare di risolvere in via extragiudiziale i contrasti insorti tra i vari comproprietari.

Cass. civ., Sez. II, 16 /10/ 1999, n. 11688, Lombardo e altro C. Leonardi e altro, in Mass., 1999

In materia di condominio degli edifici, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongono limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà. (Fattispecie in cui il regolamento di condominio di natura contrattuale, in quanto predisposto dal costruttore ed approvato da tutti i condomini, faceva divieto ai condomini di sciorinare panni dalle finestre, balconi ecc.).

Cass. civ., Sez. II, 16 /10/ 1999, n. 11692, Giustino C. Aponte, in Mass., 1999

In tema di condominio degli edifici, l'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni (nella specie obbligo di non sciorinare i panni dalle finestre, balconi ecc.) ha natura di obbligazione propter rem, la cui violazione, pur se protratta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento onde è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli altri condomini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere soltanto il diritto al risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione.

Cass. civ., Sez. II, 16 /10/ 1999, n. 11692, Giustino C. Aponte, in Mass., 1999

In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. (La S.C. ha così escluso che costituissero "innovazione" vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria).

Cass. civ., Sez. II, 23 /10/ 1999, n. 11936, Balducci C. Cond. via Giunone Lucina n. 5 Roma, in Mass., 1999

## NOVEMBRE

In difetto di prova contraria, sugli immobili oggetto di comunione concorrono pari poteri gestori di tutti i comproprietari in virtù della presunzione che ciascuno di essi operi con il consenso degli altri, per cui ogni condomino è legittimato ad agire per il rilascio dell'immobile comune senza che sia necessaria la partecipazione degli altri condomini.

Cass. civ., Sez. III, 5 /11/ 1999, n. 12327, D'Alì C. Calabria, in Mass., 1999

L'azione diretta non al semplice accertamento dell'esistenza o inesistenza dell'altrui diritto, ma al mutamento di uno stato di fatto mediante la demolizione di manufatti o costruzioni, dà luogo ad un'ipotesi di litisconsorzio necessario tra i proprietari dei beni interessati; in tali ipotesi, la mancata integrazione del contraddittorio è rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado e anche in sede di legittimità, ove la relativa eccezione può essere proposta per la prima volta se sulla questione non siano formato il giudicato e se il presupposto e gli elementi di fatto a fondamento dell'eccezione emergano con evidenza dagli atti senza necessità di nuove prove e dello svolgimento di ulteriori attività vietate nel giudizio di cassazione. (Nel caso di specie, l'attore, nella sua qualità di comproprietario di un immobile, aveva chiesto l'eliminazione dell'apertura creata dai condomini nel muro portante comune al condominio e al fabbricato limitrofo ed il giudice di merito aveva accolto la domanda sul presupposto che l'apertura fosse suscettibile di tradursi in un diritto reale di servitù di passo; la SC, in applicazione degli esposti principi, rilevata la mancata partecipazione al giudizio del proprietario dell'edificio confinante, ha rimesso gli atti al primo giudice per la regolarizzazione del

contraddittorio).

Cass. civ., Sez. II, 17 /11/ 1999, n. 12767, Carapacchio C. Mazzoli, in Mass., 1999

Anche nell'ambito di un condominio si rendono configurabili e tutelabili l'esistenza e l'esercizio di una servitù di veduta a favore della singola porzione di proprietà esclusiva ed a carico di un'altra.

Cass. civ., Sez. II, 26 /11/ 1999, n. 13196, Occhionero e altro C. Alfieri e altro, in Mass., 1999

La presunzione di proprietà condominiale delle scale non viene superata dal mero fatto per cui il regolamento condominiale, tra varie scale esistenti per l'accesso al lastrico di copertura, ne privilegia una, espressamente indicandola come normale via di accesso ad esso.

Cass. civ., Sez. II, 26 /11/ 1999, n. 13200, Carissimi C. Cond. via Hugo n. 2/4 e altro, in Mass., 1999

Il proprietario esclusivo del lastrico solare è tenuto al pagamento, in proporzione dei relativi millesimi, delle spese condominiali comuni anche nel caso in cui è vietato sopraedificare dalla normativa edilizia applicabile nella zona ove esiste l'edificio, perchè tale divieto - peraltro non immutabile - non fa venir meno il suo diritto di proprietà sul lastrico solare, nè questo è utilizzabile soltanto per sopraelevare.

Cass. civ., Sez. II, 29 /11/ 1999, n. 13328, Cerruti C. Cond. via Pareto n. 6 Noli, in Mass., 1999

## DICEMBRE

L'amministratore di un condominio, alla cessazione del suo mandato, ha l'obbligo di restituire ai condomini quanto ricevuto a causa dello svolgimento dell'incarico, tra cui i documenti concernenti la gestione, nè può trattenerli finchè non rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, avvalendosi del principio "inadimplenti non est adimplendum", non essendovi corrispettività nè interdipendenza tra dette prestazioni, originate da titoli diversi.

Cass. civ., Sez. II, 3 /12/ 1999, n. 13504, Pisa C. Cond. via Consalvo n. 99 Napoli, in Mass., 1999

L'amministratore di un condominio, per conferire la procura al difensore al fine di agire poi in giudizio nell'ambito delle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c., non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini con la conseguenza che un'eventuale delibera sul punto, avendo il significato di mero assenso alla scelta effettuata dall'amministratore, non necessita, per la validità della procura stessa, che sia adottata dalla maggioranza dei condomini.

Cass. civ., Sez. II, 3 /12/ 1999, n. 13504, Pisa C. Cond. via Consalvo n. 99 Napoli, in Mass., 1999

Il nuovo amministratore di un condominio è legittimato ad agire nei confronti del precedente per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale senza necessità di esser autorizzato con delibera assembleare perchè la legittimazione attiva processuale, conferita dall'art. 1130 c.c. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste - esecuzione delle delibere dell'assemblea, cura dell'osservanza del regolamento di condominio, amministrazione delle cose, degli impianti, dei servizi comuni, conservazione e manutenzione di essi, disciplina del loro uso e riscossione dei contributi - comprende quella prioritaria ed indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente.

Cass. civ., Sez. II, 3 /12/ 1999, n. 13504, Pisa C. Cond. via Consalvo n. 99 Napoli, in Mass., 1999

La ripartizione di una spesa condominiale può essere, del tutto legittimamente, deliberata anche in assenza di appropriata tabella millesimale, purchè risulti in concreto rispettata la proporzione tra la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, essendo il criterio di determinazione delle singole quote preesistente ed indipendente dalla formazione della predetta tabella. Ne consegue che il condomino il quale ritenga che la ripartizione della spesa contrasti con tale criterio ha l'onere di impugnare la delibera, indicando in quali esatti termini si sia consumata la violazione in suo danno, e quale pregiudizio concreto ed attuale gliene sia derivato.

Cass. civ., Sez. II, 3 /12/ 1999, n. 13505, Dianin C. Cond. Ina casa Casapulla, in Mass., 1999

La domanda di un condomino volta ad accertare la proprietà condominiale di un locale, trasformato da altro condomino e da quest'ultimo annesso al proprio appartamento, contenente la richiesta di demolizione delle opere su di esso eseguite, determina un litisconsorzio necessario tra tutti i condomini del predetto locale, essendo unico e inscindibile il rapporto dedotto in giudizio. Ciò comporta tra l'altro che le dichiarazioni rese da uno di essi in sede di interrogatorio formale sono liberamente apprezzabili dal giudice del merito, ai sensi dell'art. 116 c.p.c., non potendo esse assumere il valore di prova legale a sfavore degli altri per l'impossibilità di estendere alla parte non confidente la forza vincolante della confessione, mentre d'altro canto è inconcepibile che uno stesso fatto possa esser accertato positivamente per una delle parti e negativamente per un'altra.

Cass. civ., Sez. II, 4 /12/ 1999, n. 13555, Di Lullo C. Amici, in Mass., 1999

Il sottotetto di un edificio condominiale può esser considerato pertinenza dell'appartamento all'ultimo piano, ad esso direttamente sottostante, se ha l'esclusiva funzione di intercapedine coibente per il medesimo, e non anche se le sue caratteristiche, dimensioni e funzioni evidenzino l'utilizzazione o anche la sola utilizzabilità del medesimo da parte di tutti i condomini. In quest'ultimo caso, infatti, salvo che risulti il contrario dal titolo, deve presumersi che esso rientri tra le parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in ragione dell'oggettiva destinazione all'uso e al godimento collettivi.

Cass. civ., Sez. II, 4 /12/ 1999, n. 13555, Di Lullo C. Amici, in Mass., 1999

Ciascun condomino, non partecipante in proprio ai precedenti gradi di giudizio in quanto in essi rappresentato dall'amministratore, è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, ove non impugnata dall'amministratore. Ciononostante il gravame deve esser notificato anche a quest'ultimo, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in Cassazione.

Cass. civ., Sez. II, 7 /12/ 1999, n. 13716, Chirico e altro C. Fiusco e altro, in Mass., 1999

In tema di delibere condominiali, poichè, per la formazione delle tabelle millesimali, è necessario il consenso di tutti i condomini, gli assenti ed i dissenzienti possono far valere la nullità relativa dell'atto, ai sensi dell'art. 1421 c.c., costituita dalla loro mancata adesione.

Cass. civ., Sez. II, 14 /12/ 1999, n. 14037, Cond. via Giardinetti n. 188 Roma C. Marinucci, in Mass., 1999

In tema di impugnazioni di delibere dell'assemblea condominiale, mentre la relativa annullabilità può essere fatta valere dal solo condomino assente o dissenziente, la nullità di esse (nella specie, delibera

di modifica a maggioranza di una tabella millesimale contrattualmente approvata) può legittimamente essere fatta valere, nei confronti dell'amministratore di condominio, unico legittimato passivo, anche dal condomino che abbia espresso voto favorevole.

Cass. civ., Sez. II, 14 /12/ 1999, n. 14037, Cond. via Giardinetti n. 188 Roma C. Marinucci, in Mass., 1999

Dall'entrata in vigore del codice civile la competenza a decidere l'impugnazione di una delibera assembleare da parte di un condomino non appartiene più, "ratione materiae", al tribunale perchè l'art. 1137 c.c. non riproduce il contenuto dell'art. 26 r.d.l. 15 gennaio 1934 n. 56, e pertanto il criterio per individuare il giudice competente è il valore, desumibile dalla delibera impugnata, salvo che l'oggetto di essa rientri nella competenza per materia di un determinato giudice, come ad esempio se la delibera concerne la misura e le modalità d'uso dei servizi di condominio di case. (Nella specie la delibera impugnata aveva ad oggetto l'approvazione del piano di riparto delle spese condominiali per un valore complessivo non superiore ai due milioni e la Cassazione ha affermato la competenza del giudice di pace).

Cass. civ., Sez. II, 15 /12/ 1999, n. 14078, Gurrieri C. Cond. via Orto Limoni n. 4246 Catania, in Mass., 1999

Non sussiste violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato qualora relativamente ad una domanda di condanna all'esecuzione dei lavori di ripristino del soffitto di un appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio in condominio fondata sulla lesione del diritto di proprietà configurata in concreto da pregiudizi cagionati al soffitto dall'umidità, il giudice a seguito degli accertamenti compiuti dal consulente tecnico, alle precisazioni ed alle istanze formulate dalle parti in corso di causa, pronunzi la condanna all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare l'umidità determinata non dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di copertura, ma dalla condensa connessa al difettoso isolamento termico del solaio.

Cass. civ., Sez. II, 15 /12/ 1999, n. 14088, Venuta C. Cond. Carone, in Mass., 1999

L'amministratore del condominio è legittimato senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e dei terzi al fine di: a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini; b) disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurare il godimento a tutti i partecipanti al condominio; c) riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) compiere gli atti conservati dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Cass. civ., Sez. II, 15 /12/ 1999, n. 14088, Venuta C. Cond. Carone, in Mass., 1999

E' nulla - e perciò è impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato - la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione ed esso è assolutamente incerto per la legittima aspettativa dei medesimi di un luogo diverso dal solito stante l'assoluta inidoneità di quest'ultimo. Infatti, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione. (Nella specie la S.C. ha ritenuto congrua la motivazione del giudice di merito sull'assoluta incertezza del luogo, non indicato nell'avviso di convocazione, e sull'inidoneità di quello solitamente adibito a sede assembleare, normalmente destinato alla raccolta dei rifiuti).

Cass. civ., Sez. II, 22 /12/ 1999, n. 14461, Cond. via La Malfa n. 24 Velletri C. Capitani e altro, in Mass., 1999

L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo.

Cass. civ., Sez. II, 29 /12/ 1999, n. 14665, De Piano C. Cond. Caffaro, in Mass., 1999

La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta "ad substantiam", desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 ultimo comma c.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 disp. att. c.c., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il comma 7 dell'art. 1136 c.c., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini. Ne discende che il requisito della forma scritta "ad substantiam" (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito "ad probationem", poichè quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perchè esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini. (Sulla base di tali principi le Sezioni Unite hanno cassato con rinvio la sentenza di merito che aveva ritenuto modificata una clausola di natura contrattuale di un regolamento condominiale, vietante la sosta dei veicoli nel cortile comune, per effetto del comportamento di costante esecuzione di una delibera modificativa adottata invalidamente a maggioranza e non all'unanimità, come esigeva quella natura).

Cass. civ., Sez. un., 30 /12/ 1999, n. 943, Morvillo C. Loiacono, in Mass., 1999

Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonchè quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c..

Cass. civ., Sez. un., 30 /12/ 1999, n. 943, Morvillo C. Loiacono, in Mass., 1999