



15/01/114 17:57

CASSAZIONE CIVILE 2000: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2000: CONDOMINIO

GENNAIO

Per "cause relative alle modalità di uso dei servizi di condominio di case" (già di competenza del conciliatore) devono intendersi quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio di facoltà contenute nel diritto di comunione, nelle quali, cioè, si controverte sul modo più conveniente ed opportuno in cui tale facoltà devono essere esercitate, mentre le cause relative alla misura di detti servizi (già di competenza del pretore) si identificano con quelle riguardanti una limitazione o riduzione quantitativa del diritto dei singoli condomini. Da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del giudice di pace a norma dell'art. 7 c.p.c., come sostituito dall'art. 17 l. 21 novembre 1991 n. 374, vanno tenute distinte, però, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore.

Cass. civ., Sez. II, 5/1/2000, n. 25, Massagrande C. Cond. Fogagnuolo Verona, in Mass., 2000

La riscossione dei contributi condominiali in base ad una deliberazione dell'assemblea di approvazione del relativo stato di ripartizione rientra tra le attribuzioni dell'amministratore (art.1130 e 1131 c.c.) il quale per ottenerne il pagamento può avvalersi del decreto ingiuntivo nell'interesse comune senza necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea, ed "a fortiori" può impugnare la sentenza che sia stata emessa nel giudizio nel quale abbia rivestito la qualità di parte.

Cass. civ., Sez. II, 5/1/2000, n. 29, Cond. via Moncenisio Collegno C. Peiretti, in Mass., 2000

La mancata comunicazione, anche ad uno solo dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta non la nullità ma la semplice annullabilità della delibera che, se non viene impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti o dalla approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Cass. civ., Sez. II, 5/1/2000, n. 31, Cond. Palazzo Riganello e Bianchi Crotone C. Gerace, in Mass., 2000

Le modificazioni di un bene condominiale per iniziativa del singolo condomino sono lecite nelle sole ipotesi in cui esse, oltre a non comprometterne la stabilità, la sicurezza ed il decoro architettonico, ed a non alterare la destinazione del bene, non siano lesive dei diritti degli altri condomini relativi al godimento sia delle parti comuni interessate alla modificazione, sia delle parti di loro proprietà. Più in particolare, il condomino, nel caso in cui il cortile comune sia munito di recinzione che lo separi dalla sua proprietà esclusiva, può apportare a tale recinzione, pur essa condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all'apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purchè

tale varco non impedisca agli altri condomini di continuare ad utilizzare il cortile, come in precedenza.

Cass. civ., Sez. II, 5/1/2000, n. 42, Campanella C. Beretta, in Mass., 2000

E' affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorchè abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 c.c.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, e ciò perchè il riparto in base all'uso differenziato, previsto dal comma 2 del citato art. 1123, non è applicabile alle spese generali.

Cass. civ., Sez. II, 8/1/2000, n. 126, Taiuti e altro C. Cond. via della Cernaia n. 102/104 Firenze, in Mass., 2000

Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, cementi decorativi relativi ai frontali ed ai parapetti) svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Cass. civ., Sez. II, 19/12000, n. 568, Stanganini e altro C. Cond. via Reggimento Savoia Cavalleria n. 10, in Mass., 2000

In tema di condominio negli edifici, con riguardo alle controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio (cosiddetto "condominio parziale"), non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 c.c., di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati).

Cass. civ., Sez. II, 21/1/2000, n. 651, Cacciottolo e altro C. Soc. La Fondiaria assicur. , in Mass., 2000

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, nè essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata.

Cass. civ., Sez. II, 21/1/2000, n. 637, Corra C. Cond. largo Ferrantina a Chiaia n. 1 Napoli, in Mass., 2000

In tema di condominio negli edifici, con riguardo alle controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio (cosiddetto "condominio parziale"), non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 c.c., di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati).

Cass. civ., Sez. II, 21/1/2000, n. 651, Cacciottolo e altro C. Soc. La Fondiaria assicur., in Mass., 2000

In mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; nè la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi. Ne consegue che non sono applicabili, ai fini della verifica della regolare costituzione dell'assemblea e della validità delle delibere adottate in seconda convocazione, allorchè, in prima, l'assemblea stessa sia andata

deserta a causa dell'orario notturno, le maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c. con riferimento alla validità delle deliberazioni adottate in prima convocazione.

Cass. civ., Sez. II, 22/1/2000, n. 697, Quinto C. Cond. via Orti di Trastevere n. 34/36 Roma, in Mass., 2000

In tema di delibere di assemblee condominiali, la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore e contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136, comma 3, c.c. (il terzo dei partecipanti al condominio). Né può essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale "quorum" da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza.

Cass. civ., Sez. II, 22/1/2000, n. 697, Quinto C. Cond. via Orti di Trastevere n. 34/36 Roma, in Mass., 2000

Nella ipotesi di convocazione di un'unica assemblea condominiale allo scopo di decidere su di una serie di questioni, alcune delle quali riguardanti solo singoli condomini - convocazione sicuramente valida, in quanto non vietata da alcuna norma - i condomini eventualmente non legittimati a votare su di un determinato argomento che non li riguardi non possono, attraverso la partecipazione alla discussione che precede quella votazione, influire sull'esito della stessa.

Cass. civ., Sez. II, 22/1/2000, n. 697, Quinto C. Cond. via Orti di Trastevere n. 34/36 Roma, in Mass., 2000

L'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità della partecipazione al giudizio dei condomini, a resistere alla domanda concernente la legittimità dei distacchi dall'impianto comune centralizzato di riscaldamento, effettuati dai singoli condomini a seguito della deliberazione assembleare autorizzativa.

Cass. civ., Sez. II, 26/1/2000, n. 852, Lambusta C. Giacomelli, in Mass., 2000

Per il disposto dell'art. 2377 c.c., applicabile anche in materia di delibere di assemblee condominiali, il giudicato avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare, si estende a tutti i condomini.

Cass. civ., Sez. II, 26/1/2000, n. 852, Lambusta C. Giacomelli, in Mass., 2000

Per suolo di un edificio condominiale deve intendersi l'area di terreno sita in profondità su cui posano le fondamenta dell'immobile. Pertanto se questo è costruito su un pendio, le superfici situate a piano terra sono necessariamente sfalsate, e quindi è suolo comune non soltanto l'area ove poggia il vano più basso, ma anche quella coperta da ciascun locale posto al piano terra. Ne deriva che il terrapieno su cui è costruito un vano a piano terra, è comune e come tale non può esser attratto nella disponibilità esclusiva di condomino, ancorchè la sua proprietà sia situata ad un livello ad esso inferiore.

Cass. civ., Sez. II, 26/1/2000, n. 855, Schiano C. Cacace, in Mass., 2000

Il possesso dei condomini sulle parti comuni di un edificio si esercita diversamente a seconda che le cose, gli impianti ed i servizi siano oggettivamente utili alle singole unità immobiliari, a cui sono collegati materialmente o per destinazione funzionale (come ad esempio per suolo, fondazioni, muri maestri, facciata, tetti, lastrici solari, oggettivamente utili per la statica), oppure siano utili soggettivamente, e perciò la loro unione materiale o la destinazione funzionale ai piani o porzioni di piano dipende dall'attività dei rispettivi proprietari (come ad esempio per scale, portoni, anditi, portici, stenditoi, ascensore, impianti centralizzati per l'acqua calda o per aria condizionata). Infatti nel primo caso l'esercizio del possesso consiste nel beneficio che il piano o la porzione di piano - e soltanto per traslato il proprietario - trae da tali utilità; nel secondo caso nell'espletamento della predetta attività da parte del proprietario.

Cass. civ., Sez. II, 26/1/2000, n. 855, Schiano C. Cacace, in Mass., 2000

Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario (ed unico) proprietario

dell'edificio è vincolante per gli acquirenti delle singole unità immobiliari (purchè richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto) nella sola ipotesi che il relativo acquisto si collochi in epoca successiva alla predisposizione del regolamento stesso, e non nel periodo antecedente tale predisposizione, ancorchè nell'atto di acquisto sia previsto l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando, in tal caso, uno schema negoziale definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del contratto; in questa ultima ipotesi, pertanto, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta volontaria adesione.

Cass. civ., Sez. II, 26/1/2000, n. 856, Soc. Cori 1979 C. Baglioni, in Mass., 2000

L'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione. (Nella specie avendo il condomino ammesso di non avere pagato le quote richieste e non contestato il loro ammontare, è stata ritenuta superflua e priva di fondamento ogni altra questione, ivi compresa quella concernente la nullità delle deliberazioni assembleari poste a fondamento del decreto ingiuntivo emanato nei suoi confronti).

Cass. civ., Sez. II, 26/1/2000, n. 857, Allegretti C. Cond. via Vodice n. 3 Terni, in Mass., 2000

Il condominio di edifici, che non è una persona giuridica, ma un ente di gestione e non ha, pertanto, una sede in senso tecnico, ove non abbia designato nell'ambito dell'edificio un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, ha il domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta.

Cass. civ., Sez. II, 28/1/2000, n. 976, Pisa C. Arena, in Mass., 2000

Al regolamento condominiale, sia pure di nature contrattuale, non sono applicabili le norme dettate per i contratti a prestazioni corrispettive e, in particolare, la disciplina dell'eccezione di inadempimento, atteso che il principio "inadimplenti non est adimplendum" trae origine dal nesso di interdipendenza che, nei contratti sinallagmatici, lega le prestazioni delle parti, mentre le obbligazioni assunte dai condomini con il regolamento contrattuale sono indipendenti l'una dall'altra e garantiscono contemporaneamente il diritto di tutti i contraenti; ne consegue che, in ipotesi di violazione del regolamento condominiale contrattuale effettuata da un condomino, ciascuno degli altri condomini può richiedere, oltre al risarcimento la riduzione in pristino, senza che possano essere opposte eventuali violazioni del suddetto regolamento cui il richiedente medesimo abbia dato causa.

Cass. civ., Sez. II, 28/1/2000, n. 977, Fraticelli C. Soc. Recta, in Mass., 2000

Gli spazi destinati a parcheggio, previsti per le nuove costruzioni dall'articolo 18 della l. n. 765 del 1967, sono, in forza di un vincolo di destinazione di natura pubblicistica, riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari e costituiscono parti comuni dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 c.c., quando appartengono in comunione ai singoli condomini, ovvero oggetto di un diritto reale d'uso spettante a ciascun condomino, quando proprietari siano terzi o alcuni soltanto dei condomini; qualora l'originario proprietario - costruttore abbia ceduto a ciascun acquirente la comproprietà in comune con gli altri delle aree destinate a parcheggio, il successivo acquisto di un'unità immobiliare e della quota di comproprietà delle parti comuni, attribuisce all'acquirente la qualità di condomino su tutte le stesse e quindi anche il paritetico diritto d'usufruire dell'area di parcheggio, a nulla rilevando l'eventuale insufficienza di questa rispetto alle complessive esigenze del condominio, la quale può dar luogo a un diritto al risarcimento del danno nei confronti del costruttore ed è regolata dalle norme sull'uso della cosa comune nei rapporti tra condomini. (Nella specie, il costruttore - venditore aveva realizzato un superattico da un volume tecnico, destinato nel progetto a parte

comune ma poi non venduto, e l'aveva quindi ceduto come unità immobiliare coi diritti sulle parti comuni dell'edificio; la S.C. in applicazione degli esposti principi ha affermato il diritto all'uso delle aree di parcheggio anche da parte della nuova condomina).

Cass. civ., Sez. II, 28/1/2000, n. 982, Cond. Palazzina A/4 viale Villa De Grecis Bari C. Michelini e altro, in Mass., 2000

In tema di condominio di edifici, al fine della ripartizione delle spese comuni, perchè sia giustificata l'adozione di un criterio di ripartizione diverso da quello fissato in via generale dall'art. 1123 c.c. e commisurato alla quota di proprietà di ciascun condomino, occorre che, così come previsto dal comma 1 della norma citata, la deroga sia prevista espressamente. Pertanto, il fatto che per alcune parti dell'edificio specificatamente indicate nel titolo come comuni, la misura della partecipazione di ciascun condomino alla comunione risulti determinata in misura diversa a quella corrispondente alla rispettiva quota di proprietà esclusiva (nella specie, in parti uguali tra i condomini, anzichè in millesimi di proprietà) non implica che tale diversa misura si estenda alle restanti parti comuni.

Cass. civ., Sez. II, 29/1/2000, n. 1033, Fossati C. Tremolada, in Mass., 2000

FEBBRAIO

La nullità della clausola del contratto di compravendita di appartamento che esclude il trasferimento della proprietà o del diritto reale di utilizzazione dell'area condominiale da riservare a

parcheggio, ai sensi dell'art. 41 "sexies" l. n. 1150 del 1942, aggiunto dall'art. 18 l. n. 765 del 1967, ed il conseguente trasferimento "ex lege" del predetto diritto all'acquirente, comportano il diritto dell'alienante al corrispettivo di tale trasferimento, che dà luogo ad un debito di valore, rivalutabile fino alla data della sentenza.

Cass. civ., Sez. II, 4 /2/ 2000, n. 1248, Vegliante e altro c. Califano e altro, in Mass., 2000

Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio la modifica delle tabelle millesimali già esistenti, ovvero la creazione di nuove tabelle, essendo tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui deve, conseguentemente, ritenersi demandato anche il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni onde provvedere alla suddetta modifica, nel rispetto delle maggioranze qualificate prescritte dall'art. 1136 c.c. (Nella specie, l'amministratore di un condominio aveva dato incarico di modificare le tabelle millesimali ad un professionista, in assenza di un'apposita delibera dell'assemblea dei condomini: la S.C., nel sancire l'invalidità di tale atto per i motivi di cui in massima, ha, ancora, affermato che la delibera adottata in una successiva riunione assembleare cui aveva partecipato lo stesso professionista per illustrare il suo operato non poteva considerarsi ratifica tacita dell'incarico conferito dall'amministratore - nè ratifica tacita poteva altresì considerarsi la circostanza che tutti i condomini avessero consentito al professionista l'accesso nei loro appartamenti -).

Cass. civ., Sez. II, 11/2/2000, n. 1520, Spada C. Cond. via Amari n. 8 Palermo, in Mass., 2000

L'installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, comma 1, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art 1136 c.c.

Cass. civ., Sez. II, 11 /2/ 2000, n. 1529, Caruso e altro C. Cond. via Pavia n. 45 Roma, in Mass., 2000

L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purchè sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dello impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera.

Cass. civ., Sez. II, 11 /2/ 2000, n. 1529, Caruso e altro C. Cond. via Pavia n. 45 Roma, in

Mass., 2000

Affinchè uno dei comproprietari "pro indiviso" di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, nonchè validamente rappresentato nella medesima da altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato - nella ricorrenza di circostanze presuntive affidate alla valutazione del giudice del merito - che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione. In particolare, l'esigenza che tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice del merito, che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia.

Cass. civ., Sez. II, 18 /2/ 2000, n. 1830, Rossetto C. Cond. via Catilina n. 2 Anzio, in Mass., 2000

Il limite al diritto di godimento spettante a ciascun condomino "iure proprietatis" sulle parti comuni, disposto dal regolamento condominiale ed accettato nei singoli atti d'acquisto, ha natura negoziale e può essere modificato solo per iscritto e con il consenso unanime dei condomini.

Cass. civ., Sez. II, 18 /2/ 2000, n. 1830, Rossetto C. Cond. via Catilina n. 2 Anzio, in Mass., 2000

Il principio dell'ambulatorietà passiva ha riscontro nell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.; in virtù di esso l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi. In questo secondo rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni; l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino; e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo "dante causa".

Cass. civ., Sez. II, 22 /2/ 2000, n. 1956, Martella C. Pandolfo e altro, in Mass., 2000

MARZO

Ai fini della revisione e modificazione delle tabelle millesimali prevista dall'art. 69 disp. att. c.c., non è irrilevante l'accertamento circa la natura negoziale o meno delle predette tabelle, poichè, in caso di tabella cosiddetta "contrattuale", l'errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso.

Cass. civ., Sez. II, 1 /3/ 2000, n. 2253, Gualtieri e altro C. Soc. Roversa, in Mass., 2000

In tema di condominio, e con riferimento alle parti comuni dell'edificio, il termine "godimento" designa due differenti realtà, quella della utilizzazione obbiettiva della "res", e quella del suo godimento soggettivo in senso proprio, con la prima intendendosi l'utilità prodotta (indipendentemente da qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, cortili), la seconda concretantesi, invece, nell'uso delle parti comuni quale effetto dell'attività personale dei titolari dei piani o porzioni di piano (utilizzazione di anditi, stenditoi, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento). Nondimeno, talune delle parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c. (solitamente destinate a fornire utilità oggettiva ai condomini) sono, talora, suscettibili anche di uso soggettivo, uso, perverso, particolare ed anomalo, diverso, cioè, da quello connesso con la funzione peculiare di tali parti ed indipendente dalla relativa funzione strumentale (i muri

maestri utilizzati, ad esempio, per l'applicazione di vetrine o insegne luminose), con la conseguenza che i cortili, funzionalmente destinati a fornire aria e luce al fabbricato (destinazione "oggettiva") ben possono esser destinati (anche) ad un uso soggettivo (sistemazione di serbatoi, deposito merci, parcheggio auto), di talchè, pur costituendo "normalmente" oggetto di trasferimento consequenziale al trasferimento della proprietà del piano o porzione di piano, purtuttavia possono, "ex titulo", formare, quanto al relativo godimento soggettivo, oggetto di diversa pattuizione, quale, come nella specie, l'esclusione dal trasferimento della relativa quota di comproprietà dell'uso (soggettivo) come parcheggio auto, specie qualora il cortile stesso non risulti sufficiente ad ospitare le autovetture di tutti i condomini (sì che la clausola di esclusione "de qua" appare destinata a perseguire interessi non immeritevoli di tutela). Peraltro, nell'ipotesi di cessione a terzi di un uso siffatto della cosa comune, non è al singolo condomino che spetta la legittimazione alla cessione stessa, essendo, all'uopo, necessario il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, giusta disposto dell'art. 1108 comma 3 c.c.

Cass. civ., Sez. II, 1 /3/ 2000, n. 2255, Lichino e altro C. Folchi Vici Merighi, in Mass., 2000

E' atto conservativo dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio l'azione dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1669 c.c., nei confronti dell'appaltatore per gravi difetti di costruzione relativamente alle medesime e pertanto sussiste la sua legittimazione, ai sensi degli art. 1130 n. 4 e 1131, comma 1, c.c.

Cass. civ., Sez. II, 21 /3/ 2000, n. 3304, Ceiner C. Cond. via del Collio 3030/3 e altro, in Mass., 2000

La presunzione di comunione, tra i condomini di un edificio condominiale, delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c., può esser superata soltanto se il contrario risulta dal titolo, non dalla singola situazione di fatto. (Principio affermato dalla Cassazione in una specie in cui unitamente all'acquisto del primo piano era stato acquistato, in proprietà esclusiva, l'accesso ad esso da una scala esterna, mentre era stato murato l'altro accesso attraverso una scala interna comune, che però costituiva l'unico transito per accedere ai lastrici solari, comuni anche al proprietario del primo piano).

Cass. civ., Sez. II, 22 /3/ 2000, n. 3409, Agostino C. Balestrieri, in Mass., 2000

Affinchè la delibera di un'assemblea condominiale sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione. In particolare la disposizione dell'art. 1105 comma 3 c.c. - applicabile anche in materia di condominio di edifici la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. L'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale - nonchè della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è poi demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato.

Cass. civ., Sez. II, 27 /3/ 2000, n. 3634, Laserra C. Cond. via Crispi n. 105 Napoli, in Mass., 2000

Nell'ambito di un unico immobile condominiale le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione solo in quanto compatibili con la struttura dell'edificio e con le caratteristiche dello stato dei luoghi. Pertanto, qualora esse siano invocate in una controversia tra condomini, spetta al giudice del merito valutare se, nel singolo caso, dette norme debbano essere osservate o meno, in considerazione dell'esigenza di contemperare i diversi interessi di più proprietari conviventi in un unico edificio, al fine dell'ordinato svolgimento di tale

convivenza, propria dei rapporti condominiali. (Nella specie la Corte di cassazione, applicando tale principio, ha rigettato il ricorso avverso la pronuncia del giudice di merito che aveva ritenuto legittima la tettoia in lamiera di una tenda parasole (quest'ultima conforme al tipo e colore previsti dal regolamento condominiale) installata da un condomino, ritenendola necessaria - nel caso concreto - per la tutela della sua privacy e per il riparo dagli agenti atmosferici, nonostante fosse di dimensioni maggiori rispetto a quella di analoghi manufatti di altri condomini, provocasse fastidiosi riverberi di luce a causa della copertura metallica, e comprimesse l'esercizio del diritto di veduta in appiombato del condomino dell'appartamento sovrastante).

Cass. civ., Sez. II, 30 /3/ 2000, n. 3891, Frunzo C. Piaggi, in Mass., 2000

APRILE

Le azioni a difesa o a vantaggio della cosa comune possono essere esperite dai singoli condomini senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione.

Cass. civ., Sez. II, 7 /4/ 2000, n. 4345, Di Martino C. Cipriani, in Mass., 2000

La legittimazione dell'amministratore del condominio ad esercitare azioni a tutela del possesso della cosa comune, non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi o comuni.

Cass. civ., Sez. II, 13 /4/ 2000, n. 4810, Soc. coop. Il Miglio d'Oro C. De Gregorio, in Mass., 2000

Alla nullità del contratto di compravendita di unità immobiliari, nella parte in cui risulti sottratta (mediante riserva al venditore o trasferimento a terzi) la superficie destinata alla inderogabile

funzione di parcheggio, consegue la integrazione della convenzione negoziale "ope legis", con l'attribuzione, in favore dell'acquirente dell'unità immobiliare, del diritto reale d'uso di tale area, e, in favore dell'alienante, del corrispettivo ulteriore (da concordarsi tra le parti, o, in difetto, da determinarsi dal giudice), così ripristinando direttamente l'equilibrio del sinallagma contrattuale.

Cass. civ., Sez. II, 18 /4/ 2000, n. 4977Rutigliano C. Pignataro e altro, in Mass., 2000

Il cavedio - talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce - è un cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune, destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali ad esempio bagni, disimpegni, servizi), e perciò sottoposto al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1, c.c. tra i beni comuni, salvo specifico titolo contrario.

Cass. civ., Sez. II, 7 /4/ 2000, n. 4350, Soc. Maga Moda C. Cond. via Settembrini n. 36 Milano, in Mass., 2000

In tema di obbligazioni contratte dall'amministratore del condominio verso terzi, la legittimazione passiva dell'amministratore stesso deve ritenersi eventuale e sussidiaria, giusta disposto dell'art. 1131, comma 2, c.c., con la conseguenza che il terzo può legittimamente instaurare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, anziché dell'amministratore, ovvero chiamare in giudizio, oltre a quest'ultimo, taluni condomini per l'accertamento dell'unico fatto costitutivo dell'unica obbligazione immediatamente azionabile anche nei loro confronti, atteso che, con riferimento alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, i singoli condomini rispondono in proporzione al valore della proprietà di ciascuno.

Cass. civ., Sez. II, 19 /4/ 2000, n. 5117, Cortesini C. Ferrari e altro, in Mass., 2000

In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria di recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione

immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti fra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede.

Cass. civ., Sez. II, 19 /4/ 2000, n. 5122, Cirino C. Cond. corso Garibaldi n. 215, in Mass., 2000

MAGGIO

La cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., può essere utilizzata dal condomino anche in modo particolare e diverso rispetto alla sua normale destinazione se ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari, e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti di costoro. (Nella specie, utilizzazione, da

parte di un condomino, degli scarichi condominiali senza alterarne la destinazione e senza impedirne il pari uso, attuale o potenziali, agli altri condomini).

Cass. civ., Sez. II, 5 /5/ 2000, n. 5666, Gennari C. Bisi, in Mass., 2000

In tema di condominio di edifici, la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. è applicabile in difetto di titolo, soltanto quando il sottotetto risulti in concreto per le caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, come oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

Cass. civ., Sez. II, 11 /5/ 2000, n. 6027, Toluoso C. De Filippi,

E' inammissibile il ricorso per cassazione proposto ex art. 111 cost. contro il decreto con il quale la Corte d'appello provveda in sede di reclamo avverso il decreto del tribunale ex art. 1129 c.c. in tema di revoca dell'amministratore di condominio, perchè trattasi di provvedimento di volontaria giurisdizione non suscettibile di passare in cosa giudicata, potendo gli interessati nuovamente ricorrere al giudice per chiedere un altro provvedimento in senso difforme da quello precedente.

Cass. civ., Sez. II, 15 /5/ 2000, n. 6249, Rositano C. Spanò, in Mass., 2000

L'appoggio di una canna fumaria (come, del resto, anche l'apertura di piccoli fori nella parete) al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno - quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile.

Cass. civ., Sez. II, 16 /5/ 2000, n. 6341, Zampieri C. Meneguzzo e altro,

In tema di condominio di edifici, l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni (art. 1131, comma 2, c.c.) ed è legittimato a resistere, analogamente e correlativamente, in rappresentanza del condominio ed a proporre tutte le azioni che si rendessero necessarie senza alcuna autorizzazione dell'assemblea.

Cass. civ., Sez. II, 17 /5/ 2000, n. 6407, Pierfederici C. Cond. El Parco Falconara Marittima, in Mass., 2000

In tema di sopraelevazione di un edificio condominiale, l'art. 1127 c.c., delinea una responsabilità da atto lecito, poichè, purchè non ostino le condizioni statiche dell'edificio o che non sia

compromesso l'aspetto architettonico dell'edificio stesso o che non sia diminuita notevolmente la fruibilità della luce e dell'aria da parte dei piani sottostanti, il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ed il proprietario esclusivo del lastrico solare hanno il diritto di sopraelevare, con l'onere di corrispondere un'indennità agli altri condomini. Tale responsabilità si configura non in ogni caso di sopraelevazione, intesa come pura e semplice costruzione oltre l'altezza

precedente del fabbricato, bensì solo nel caso di costruzione di uno o più piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente. Ne deriva che, se la mera costruzione oltre l'altezza precedente del fabbricato non comporta la responsabilità da atto lecito prevista dall'art. 1127 c.c., "a fortiori" in essa non è ravvisabile una responsabilità da atto illecito, salvo che non risultino violati altri, specifici diritti di condomini, per la cui individuazione soccorrono i limiti posti dai commi 2 e 3 della medesima disposizione.

Cass. civ., Sez. II, 22 /5/ 2000, n. 6643, Poli e altro C. Cedri, in Mass., 2000

La caratteristica del giudizio di rinvio come giudizio "chiuso", non solo con riferimento all'oggetto, ma anche con riferimento ai soggetti, non preclude che in tale fase, in una controversia tra condomini e condominio, rappresentato dall'amministratore, per tutelare i diritti della collettività, intervengano singoli condomini, a sostegno del condominio, rispetto al quale, come per il giudizio di appello, i condomini intervenienti non sono terzi, perchè invece si identificano sostanzialmente con tale parte, già in giudizio.

Cass. civ., Sez. II, 24 /5/ 2000, n. 6813, Cond. corso Orbassano n. 207 Torino e altro C. Novellino, in Mass., 2000

GIUGNO

L'azione del condomino a tutela del decoro architettonico dell'edificio in condominio, estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà, è imprescrittibile, in applicazione del principio per cui "in facultativis non datur praescriptio". L'imprescrittibilità, tuttavia, può essere superata dalla prova della usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva. (Nella specie è stata confermata la pronuncia di merito con la quale era stata accolta la domanda riconvenzionale di un condomino di riduzione in pristino del sottostante terrazzo a livello trasformato in veranda).

Cass. civ., Sez. II, 7 /6/ 2000, n. 7727, Marotti Bartoli C. Cao di S. Marco Efisio, in Mass., 2000

In tema di condominio di edifici, qualora il proprietario esclusivo di una terrazza a livello sia responsabile dei danni da infiltrazioni d'acqua e tale responsabilità abbia natura extracontrattuale ex art. 2051 c.c., le conseguenze del fatto illecito, anche con riferimento al concorso di colpa del (condomino) danneggiato, proprietario del sottostante terrazzo trasformato in veranda, devono essere regolate esclusivamente dalle norme poste dagli art. 2051 e 2056 c.c., con riferimento all'art. 1227 c.c., che disciplinano la responsabilità aquiliana e non già secondo le norme relative alla ripartizione tra condomini delle spese di riparazione o ricostruzione di parti comuni.

Cass. civ., Sez. II, 7 /6/ 2000, n. 7727, Marotti Bartoli C. Cao di S. Marco Efisio, in Mass., 2000

I proprietari delle unità immobiliari (nella specie, mansarde) che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non siano servite dall'impianto di riscaldamento centralizzato non possono legittimamente vantare un diritto di condominio sull'impianto medesimo, perchè questo non è legato alle dette unità immobiliari da una relazione di accessorietà (che si configura come il fondamento tecnico del diritto di condominio), e cioè da un collegamento strumentale, materiale e funzionale consistente nella destinazione all'uso o al servizio delle medesime. Il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune in favore di tutti i compartecipi viene meno, difatti, se le cose, gli impianti, i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri strutturali e funzionali, siano necessari per l'esistenza o per l'uso (ovvero siano destinati all'uso o al servizio) di alcuni soltanto dei piani o porzioni di piano dell'edificio.

Cass. civ., Sez. II, 7 /6/ 2000, n. 7730, Gaviglio C. Cond. via Mercadante n. 2 Milano, in Mass., 2000

Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune (nella specie spazio esterno al fabbricato assimilato al cortile). Di tali parti

l'art. 1117 c.c. fa un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa. La disposizione può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno in questi casi il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacchè la destinazione particolare del bene vince l'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario. Ma principalmente la norma può essere derogata dal titolo, vale a dire da un atto di autonomia privata che, espressamente, disponga un diverso regime delle parti di uso comune.
Cass. civ., Sez. II, 9 /6/ 2000, n. 7889, Lombardi C. Lonigro e altro, in Mass., 2000

Il cortile, tecnicamente, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti. Ma avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto alla funzione di dare aria e luce agli ambienti, che vi prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 c.c., vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione.
Cass. civ., Sez. II, 9 /6/ 2000, n. 7889, Lombardi C. Lonigro e altro, in Mass., 2000

Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 c.c. ha soltanto una rappresentanza "ex mandato" dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, costituendosi personalmente anche in grado di appello per la prima volta, senza che spieghi influenza, in contrario, la circostanza della mancata partecipazione al giudizio di primo grado instaurato dall'amministratore.
Cass. civ., Sez. II, 9 /6/ 2000, n. 7891, Ferrara C. Soc. DA SE, in Mass., 2000

In tema di oneri condominiali, la funzione ed il fondamento delle spese occorrenti per la conservazione dell'immobile si distinguono dalle esigenze che presiedono alle spese per il godimento dello stesso, come è dato evincere, in via di principio generale, dal disposto dell'art. 1104 c.c. - dettato in tema di comunione - e, "sub specie" dei rapporti di condominio, dalla norma di cui all'art. 1123 stesso codice, a mente della quale i contributi per la conservazione del bene sono dovuti in ragione della appartenenza e si dividono in proporzione alle quote (indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti comuni a servire in misura diversa i singoli piani o porzioni di piano), mentre le spese d'uso (che traggono origine dal godimento soggettivo e personale) si suddividono in proporzione alla concreta misura di esso, indipendentemente dalla misura proporzionale dell'appartenenza (e possono, conseguentemente, mutare, del tutto legittimamente, in modo affatto autonomo rispetto al valore della quota). Ne consegue, con particolare riguardo alla norma di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., che il criterio di ripartizione di spese ivi disciplinato (a differenza di quanto previsto, in linea generale, nel precedente comma 2 del medesimo articolo) deve ritenersi applicabile alle ipotesi di condominio cosiddetto parziale (risultando, in caso contrario, la norma in parola una inutile ripetizione di quella che la precede), così che, qualora le cose, gli impianti ed i servizi comuni siano destinati a servire una parte soltanto del fabbricato, l'art. 1123, comma 3, nell'ambito della più vasta compartecipazione, identifica precipuamente i soggetti obbligati a concorrere alle spese di conservazione, individuandoli nei condomini cui il condominio è attribuito per legge ai sensi dell'art. 1117 c.c. (salva diversa attribuzione per titolo).
Cass. civ., Sez. II, 19 /6/ 2000, n. 8292, Piccinu C. Cond. corso Duca di Genova n. 26 Ostia Roma, in Mass., 2000

Rientra tra le facoltà del comproprietario la installazione di un cancello sul passaggio comune, con consegna delle chiavi agli altri comproprietari, in quanto essa non impedisce l'altrui pari uso, e, pertanto, configura un atto compiuto nell'esercizio del diritto di apportare alla cosa comune le modifiche necessarie per il suo miglioramento, e non può considerarsi come spoglio, nè come turbativa o molestia del compossesso degli altri comproprietari.

Cass. civ., Sez. II, 20 /6/ 2000, n. 8394, Strazzullo C. Pontillo, in Mass., 2000

LUGLIO

Nell'ipotesi di condominio composto di due solo partecipanti (cosiddetto piccolo condominio) le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di provvedere a determinati lavori. Il principio anzidetto può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari.

Cass. civ., Sez. II, 3 /7/ 2000, n. 8876, Caffaratti C. Caffaratti, in Mass., 2000

L'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto dall'art. 1102 c.c. a due limiti fondamentali consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. La valutazione della legittimità di un uso particolare in riferimento ai parametri suindicati va verificato dal giudice del merito in base al confronto tra uso diverso e destinazione possibile della cosa, quale stabilita anche per implicito dai condomini.

Cass. civ., Sez. II, 3 /7/ 2000, n. 8886, Sauro C. Sauro, in Mass., 2000

Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, (cosiddetti "supercondomini"), legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc.), in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi le norme sul condominio negli edifici, e non quelle sulla comunione in generale.

Cass. civ., Sez. II, 7 /7/ 2000, n. 9096, Comunione via Cortina d'Ampezzo n. 269 Roma e altro C. Cond. edif., in Mass., 2000

La contabilità presentata dall'amministratore del condominio non è necessario che sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonchè dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione.

Cass. civ., Sez. II, 7 /7/ 2000, n. 9099, Bittolo Bon C. Cond. Altissimo Portogruaro, in Mass., 2000

L'interpretazione di un regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice di merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici per mancanza, insufficienza o contraddittorietà della motivazione.

Cass. civ., Sez. II, 14 /7/ 2000, n. 9355, Cond. Parco Magnolie corso Italia n. 173 Ercolano C. De Simone e altro, in Mass., 2000

La terrazza di copertura del fabbricato, che appartiene ad un soggetto diverso da quello (o da quelli) che è (o sono) proprietario (proprietari) del piano (o dei piani) sottostante (o

sottostanti) costituisce lastrico solare, alla cui manutenzione sono tenuti sia il proprietario della terrazza, sia quello o quelli dei locali sottostanti, nella misura stabilita dall'art. 1126 c.c.; conseguentemente, ed in pari misura, gli stessi sono tenuti a sopportare le spese necessarie per porre rimedio ai danni provocati dalla mancata o inadeguata sua manutenzione. (Nella specie alcuni locali di proprietà di un condominio avevano subito danni da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza di copertura appartenente ad una società).

Cass. civ., Sez. II, 24 /7/ 2000, n. 9651, Gestione fin. auto C. Cond. via Pezzana n. 79 Roma e altro, in Mass., 2000

AGOSTO

L'amministratore del condominio può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, e l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c.

Cass. civ., Sez. II, 8 /8/ 2000, n. 10427, Cond. Parco Quadrifoglio via Romani S. Anastasia C. Rubino, in Mass., 2000

SETTEMBRE

Con il regolamento condominiale possono esser costituiti pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, cui corrisponde il restringimento e l'ampliamento dei poteri dei rispettivi proprietari, o possono imporsi prestazioni positive a carico dei medesimi e a favore di altri condomini o di soggetti diversi, ovvero possono limitarsi il godimento o l'esercizio dei diritti del proprietario dell'unità immobiliare. Nel primo caso è configurabile un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari; nel secondo un onere reale e nel terzo un'obbligazione "propter rem", non trascrivibili. Il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione, ovvero di esercitarvi determinate attività è inquadrabile in quest'ultimo istituto, e il corrispondente diritto è prescrivibile se il creditore non lo esercita per il periodo predeterminato dalla legge.

Cass. civ., Sez. II, 5 /9/ 2000, n. 11684, Soc. Centro Culturale Europeo C. Cond. via Torrevecchia n. 147 Roma, in Mass., 2000

Sussiste litisconsorzio necessario tra tutti i condomini se colui che è stato convenuto da alcuni di essi, attori in rivendica del diritto di comproprietà su un bene comune, chiede in via riconvenzionale l'accertamento del suo diritto di proprietà esclusiva sul medesimo bene perchè l'eventuale accoglimento di questa domanda pregiudica i diritti dei condomini rimasti estranei al giudizio.

Cass. civ., Sez. II, 20 /9/ 2000, n. 12439, Ventola C. Cecconi e altro, in Mass., 2000

Qualora il conduttore di un bene immobile acquisti in costanza del rapporto la proprietà di una quota "pro indiviso" del bene locato, si verifica la contemporanea condizione di comproprietario - locatario del bene comune o di parte di esso, con la conseguenza che il conduttore viene a disporre della "res locata", in parte, in virtù del pregresso titolo obbligatorio locatizio, in parte, in base all'assunta nuova qualità di proprietario, mentre il rapporto di locazione estinto parzialmente per avvenuta confusione nello stesso soggetto delle anzidette qualità di conduttore e locatore continua a sussistere tra gli altri condomini originari ed il nuovo comproprietario sempre in veste di conduttore, vincolato quanto alla durata del contratto e alla destinazione d'uso del bene secondo le pregresse pattuizioni. Ne deriva altresì che il comproprietario locatore può validamente esperire l'azione di risoluzione del contratto per intervenuta scadenza ai sensi dell'art. 1103 c.c.

Cass. civ., Sez. III, 28 /9/ 2000, n. 12870, Soc. Bastogi C. La Rosa, in Mass., 2000

OTTOBRE

Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 c.c., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare.

Cass. civ., Sez. II, 2 /10/ 2000, n. 13013, Cond. Corso Vittorio Emanuele 84 Salerno C. De Luise e altro, in Mass., 2000

In tema di condominio, il principio della "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva" dei condomini vale allorchè essi si contrappongano globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna indifferenziatamente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio; non quando essi rivestano la veste di parti contrapposte al condominio o quando si tratta di tutelare interessi individuali e personali, anche se analoghi, di alcuni.

Cass. civ., Sez. II, 6 /10/ 2000, n. 13331, Cond. Comparto Leone C. Pernarella e altro, in Mass., 2000

In tema di condominio, la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti (nonchè ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessità di chiamare in causa gli altri. Se però la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poichè per tutti deve potere fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri.

Cass. civ., Sez. II, 6 /10/ 2000, n. 13331, Cond. Comparto Leone C. Pernarella e altro, in Mass., 2000

L'approvazione, da parte di un condomino, tramite delegato, dei bilanci preventivi e consuntivi, redatti in base a nuovi criteri di ripartizione, applicativi di precedente delibera di modifica delle tabelle millesimali, adottata senza la partecipazione del condomino, non invitato, e non comunicatagli, e il versamento delle corrispondenti somme, pur dopo il giudizio instaurato dal medesimo condomino per la nullità di tutte le delibere, non costituiscono, di per sè, circostanze induttive dell'esatta conoscenza, della piena consapevolezza e dell'inequivoca accettazione di detta modifica, e cioè tali da consentire di desumere, per il comune modo di intendere, un determinato volere, con un preciso contenuto sostanziale.

Cass. civ., Sez. II, 12 /10/ 2000, n. 13592, Spinello C. Cond. via Spartaco n. 36 Milano, in Mass., 2000

Il solaio che divide due unità abitative l'una all'altra sovrastante, ed appartenenti a diversi proprietari deve ritenersi, salva prova contraria, di proprietà comune, costituendo l'inscindibile struttura divisoria tra le due strutture immobiliari, con utilità ed uso eguale ed inseparabile per le medesime, sì che la manutenzione e ricostruzione di tutte le sue parti - e, quindi, anche delle travi che ne costituiscono la struttura portante, e non siano meramente decorative del soffitto dell'appartamento sottostante - compete in parti eguali ai due proprietari.

Cass. civ., Sez. II, 12 /10/ 2000, n. 13606, Bettino C. Cambiaso, in Mass., 2000

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1117 c.c. individua i beni, tra i quali ricomprende i cortili, che sono oggetto di proprietà comune per loro natura o destinazione, salvi la "vindicatio ex titulo", ovvero l'accertamento della destinazione particolare del bene al servizio di una o più determinate unità immobiliari. Pertanto, non è necessario, ai fini del riconoscimento della proprietà collettiva sul cortile, la dimostrazione della utilità specifica che da esso tragga

ciascuna delle unità dell'edificio, dovendo, al contrario, essere dimostrata la destinazione particolare del bene di cui si tratta al servizio di alcune soltanto delle unità al fine di escludere il diritto di tutti i proprietari sul bene stesso. Nè è sufficiente, a tale scopo, il rilievo della mancata fruizione, da parte delle unità immobiliari prive di affaccio sul cortile, delle specifiche utilità di presa d'aria e luce o di accesso, non esaurendo dette utilità le potenzialità di sfruttamento del cortile, attinenti, tra l'altro, al parcheggio di veicoli o al deposito temporaneo di materiali durante i lavori di manutenzione delle singole unità.

Cass. civ., Sez. II, 26 /10/ 2000, n. 14128, Acampora C. Apuzzo e altro, in Mass., 2000

In tema di comunione semplice - diversamente da quanto statuito per il condominio degli edifici - gli art. 1105 e 1108 c.c. non prevedono la costituzione formale dell'assemblea, ma semplicemente la decisione a maggioranza dei partecipanti. Pertanto deve ritenersi regolarmente costituita e capace di deliberare, la riunione dei partecipanti alla comunione con la presenza dell'amministratore per decidere su oggetti di comune interesse.

Cass. civ., Sez. II, 27 /10/ 2000, n. 14162, Soc. Alberghiera Le Cannelle C. Cond. Le Cannelle, in Mass., 2000

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. trib., 27 /10/ 2000, n. 14191, Min. fin. C. Di Pasquale, in Mass., 2000

NOVEMBRE

In tema di parti comuni di un immobile in condominio (art. 1117 c.c.) la locuzione "suolo su cui sorge l'edificio" deve intendersi quella porzione di terreno sul quale poggia l'intero edificio, "id est" l'intera area delimitata dalle mura perimetrali dell'edificio stesso, sicchè è inibito al singolo condomino, in difetto di prova di avere acquistato in base a valido titolo porzioni di esso, di assoggettarlo a proprio uso esclusivo impedendone il pari uso agli altri condomini senza il consenso di costoro.

Cass. civ., Sez. II, 3 /11/ 2000, n. 14350, Pietragalla C. Lauro, in Mass., 2000

In tema di condominio negli edifici, il diritto di cui è titolare ciascun condomino di usare e godere delle cose di proprietà comune a suo piacimento trova limite nel pari diritto di uso e di godimento degli altri condomini. Pertanto, l'usare degli spazi comuni di un edificio in condominio facendovi circolare il proprio cane senza le cautele richieste dall'ordinario criterio di prudenza può costituire una limitazione non consentita del pari diritto che gli altri condomini hanno sui medesimi spazi, se risulti che la mancata adozione delle suddette cautele impedisce loro di usare e godere liberamente di tali spazi comuni.

Cass. civ., Sez. II, 3 /11/ 2000, n. 14353, Pavone C. Fallanca, in Mass., 2000

La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni. In tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari - il cui diritto non solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto perchè gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni - ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli art. 1004 e 1005 c.c., con una mera operazione

esecutiva.

Cass. civ., Sez. II, 21 /11/ 2000, n. 15010, Dorigo e altro C. Cond. via Sannio n. 65 pal. D Roma, in Mass., 2000

La divergenza tra i valori reali dei piani o delle porzioni di piano di un edificio condominiale, rapportati al medesimo, e le tabelle millesimali, derivata da innovazioni e ristrutturazioni successive all'atto che le approva, non determina nè la nullità di questo; nè delle predette tabelle; nè delle delibere fondate sulle medesime - per distribuire tra i condomini le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, per la manutenzione delle scale e dei lastrici solari di uso esclusivo, per regolare la costituzione dell'assemblea e determinare i presupposti per la validità delle delibere collegiali - bensì ne giustifica la revisione, ai sensi dell'art. 69, n. 2 disp. att. c.c., ad opera dell'assemblea condominiale, dei condomini per contratto, ovvero dell'autorità giudiziaria.

Cass. civ., Sez. II, 22 /11/ 2000, n. 15094, Soc. Multiservizi Ravera C. Cond. via dell'Orso n. 9 Milano, in Mass., 2000

L'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito onde poter comunicare a tutti l'avviso di convocazione.

Cass. civ., Sez. II, 28 /11/ 2000, n. 15283, ImInvest C. Tomoko, in Mass., 2000

DICEMBRE

Per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la "revindicatio sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova.

Cass. civ., Sez. II, 1 /12/2000, n. 15372, Monteasi C. Caianiello, in Mass., 2000

Con riguardo alla impugnazione di delibere condominiali invalide, la valutazione dell'interesse alla impugnazione si pone in termini di strumentalità rispetto alla decisione sulla rilevabilità d'ufficio della nullità. Infatti, posto che il giudice può e deve rilevare la eventuale nullità dell'atto posto a fondamento della domanda, non ha senso, ove ad essa la parte non abbia interesse, che detta nullità sia effettivamente rilevata. L'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare, e non solo astratto. La valutazione della relativa sussistenza è questione di merito, potendo solo quella sull'esistenza dell'interesse in astratto configurare un questione di diritto. Pertanto, essa, se motivata in modo logicamente corretto e sufficiente dal giudice di merito, non è censurabile in sede di legittimità. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto correttamente e logicamente motivata la decisione della Corte territoriale che aveva escluso l'interesse del ricorrente ad impugnare la delibera condominiale con la quale erano state modificate le tabelle millesimali in seguito alle mutate condizioni di una parte dell'edificio, come conseguenza delle innovazioni di vasta portata, consistenti nel mutamento della destinazione degli immobili sottotetto - la cui legittimità era già stata confermata in una parte della sentenza di primo grado alla quale il ricorrente aveva prestato acquiescenza - senza che da tale modifica derivasse al ricorrente stesso alcun pregiudizio, non potendosi considerare concretamente tale il dedotto minor peso che allo stesso sarebbe derivato dalla delibera in conseguenza della diminuzione dei millesimi del suo appartamento, nè la circostanza che questo, in seguito alla trasformazione del sottotetto, non si trovasse più all'ultimo piano, e, perciò, avesse subito una diminuzione di valore).

Cass. civ., Sez. II, 1 /12/2000, n. 15377, Buffoni C. Cond. via Plinio n. 39 Milano, in Mass.,

2000

In tema di condominio di edifici, la terrazza a livello dell'appartamento di proprietà esclusiva di un singolo condomino assolve la stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti. Ne consegue che alle spese per la relativa riparazione o ricostruzione devono contribuire, oltre al proprietario della terrazza, tutti i condomini dei piani sottostanti. E, in correlazione con tale obbligo, è configurabile il diritto dei condomini di deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la conservazione della funzione di copertura della terrazza, mentre sono a carico esclusivo del proprietario di questa le spese per il rifacimento dei parapetti o di altri simili ripari, in quanto esse servono non già alla copertura, ma alla praticabilità della terrazza.

Cass. civ., Sez. II, 1 /12/2000, n. 15389, Arseno C. Cond. Alba via Ettore Rosa 2 Cuneo, in Mass., 2000

La modifica di una finestra in una porta - finestra, per accedere da un'area rimasta in comune tra proprietari di unità abitative di proprietà esclusiva, ad una di queste, configura un asservimento del

bene comune all'immobile esclusivo soltanto se detta area è del tutto avulsa dalle singole unità immobiliari e perciò non si inserisce in una più ampia situazione di condominialità. Diversamente, se l'area è strettamente funzionale al miglior godimento delle proprietà individuali, la trasformazione può esser inquadrata in una utilizzazione della cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., nel qual caso è necessario valutare se con l'apertura della porta - finestra il condomino realizza una migliore utilizzazione dell'area, ovvero se ne altera la destinazione, e comunque se vi è compatibilità con il pari diritto degli altri partecipanti. Pertanto il giudice del merito deve prioritariamente accertare se sussiste l'una o l'altra situazione di fatto e poi derivarne le rispettive conseguenze giuridiche.

Cass. civ., Sez. II, 1 /12/ 2000, n. 15390, Sobrero e altro C. Bagnasco, in Mass., 2000

Le norme sulle distanze legali, le quali sono fundamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 c.c.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime e delle une e delle altre sia possibile un'applicazione complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime. (Nella specie, si trattava della installazione, in appoggio al muro condominiale ed in prossimità della finestra di un condomino, della canna fumaria di un locale di altro condomino adibito ad esercizio di pizzeria).

Cass. civ., Sez. II, 1 /12/ 2000, n. 15394, Bozzato C. Meini, in Mass., 2000

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, mentre limiti o divieti all'esercizio di tale diritto, assimilabili ad una "servitù altius non tollendi", possono esser costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può esser contenuta anche nel regolamento condominiale, di tipo contrattuale.

Cass. civ., Sez. II, 6 /12/ 2000, n. 15504, Silvestri e altro C. Lori, in Mass., 2000

I condomini possono opporsi, ai sensi dell'art. 1127, comma 3, c.c., alla sopraelevazione del proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale, se il nuovo piano o la nuova fabbrica non soltanto ne alteri il decoro architettonico, come previsto per il divieto di innovazioni della cosa comune dall'art. 1120, comma 2, c.c., ma ne determini un pregiudizio economico, e cioè ne derivi una diminuzione del valore dell'immobile.

Cass. civ., Sez. II, 6 /12/ 2000, n. 15504, Silvestri e altro C. Lori, in Mass., 2000

La deliberazione dell'assemblea di un condominio che, applicando erroneamente l'art. 1126 c.c. abbia addebitato a carico di un condomino una quota delle spese di riparazione della terrazza a livello del piano sovrastante, sovrastata a sua volta da altre terrazze sulla prosecuzione in altezza dell'edificio (destinata come tale non tanto ad assolvere a una funzione di copertura dei piani sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio ed ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata) è nulla per indebita invasione della sfera di proprietà del singolo condomino con la conseguenza che l'impugnazione della delibera non è soggetta al termine di decadenza di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c.

Cass. civ., Sez. II, 21 /12/ 2000, n. 16067, Gallo C. Cond. Setaf via Bellini n. 67 Vicenza, in Mass., 2000

Il condomino non può innestare sul muro perimetrale dell'edificio comune una costruzione di sua esclusiva proprietà se non ottiene il consenso di tutti i condomini perchè tale muro è destinato al servizio esclusivo di detto edificio, di cui costituisce parte organica, e perciò ciascun condomino può usarne, ai sensi dell'art. 1102 c.c., per il miglior godimento della parte di fabbricato di sua proprietà esclusiva, ma non a favore di un immobile distinto dall'edificio comune, non essendo applicabile l'art. 884 c.c. che consente al comproprietario del muro comune di appoggiarvi la costruzione di sua proprietà esclusiva.

Cass. civ., Sez. II, 22 /12/ 2000, n. 16117, Novellini e altro C. Armillotta, in Mass., 2000

Questo notizia è stata creata con T-NMS
Telpress News Management System