15/01/114 17:57

CASSAZIONE CIVILE 2002: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2002: CONDOMINIO

GENNAIO

Ai sensi dell'art. 1131 c.c. il terzo che vuol far valere in giudizio un diritto nei confronti del condominio ha l'onere di chiamare in giudizio colui che ne ha la rappresentanza sostanziale secondo la delibera dell'assemblea dei condomini, e pertanto non può tener conto di risultanze derivanti da documenti diversi dal relativo verbale: ciò in quanto il principio dell'apparenza del diritto è inapplicabile alla rappresentanza nel processo, essendo in quest'ultimo escluso sia il mandato tacito, sia l'utile gestione. Ne deriva che la notifica di un atto processuale ad un soggetto che non sia stato nominato amministratore del condominio, è giuridicamente inesistente, mancando il presupposto della sua legittimazione processuale.
Cass. civ., Sez. III, 4/1/2002, n. 65 Paravia Spa C. Cozzi

La disposizione dell'art. 1421 c.c., in virtù del quale la nullità del negozio può esser fatta valere da chiunque vi abbia interesse, non esime il soggetto che propone la relativa azione dal dimostrare la sussistenza di un proprio concreto interesse ad agire, per cui l'azione stessa non è proponibile in mancanza della dimostrazione, da parte dell'attore, della necessità di ricorrere al giudice per evitare una lesione attuale del proprio diritto e il conseguente danno alla propria sfera giuridica, senza che sia sufficiente il bisogno di rimuovere una situazione di incertezza, occorrendo pur sempre dimostrare che questa produce un danno giuridicamente rilevante. (Nella specie, era stata dedotta, in sede di impugnazione del licenziamento del portiere di condominio intimato a seguito di soppressione del servizio di portierato, la nullità del contratto tra il condominio e una società di vigilanza, stipulato dopo la ristrutturazione dell'immobile; la S.C. ha ritenuto la carenza d'interesse in quanto, dovendo accertarsi la sussistenza del giustificato motivo obiettivo al momento del licenziamento, la rimozione del contratto con la società, intervenuto in una situazione di fatto mutata, non avrebbe importato l'illegittimità del licenziamento).
Cass. civ., Sez. lav., 7/1/2002, n. 88 Pelle C. Cond. Via XII Ottobre n.2, Genova

La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ai sensi dell'art. 26, comma secondo, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in relazione all'art. 8, lett. g), della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, e' valida anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformita' di cui all'art. 28, comma primo, della stessa legge, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera. Le suddette norme, nell'ambito delle operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 cod.civ.) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento.
Cass. civ., Sez. II, 29/01/2002, n. 1166, Refrigeri ed altri C.Cond via degli storni 15 Roma

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di un conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini rappresentano la maggioranza personale e reale fissata dalla legge ed, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.
Cass. civ., Sez. II, 30/1/2002, n. 1201, Grasso C. Cond. Via Serretto n.2/D, Genova

FEBBRAIO

Con riferimento al lastrico solare di uso o di proprieta' esclusiva, l'art. 1126 cod. civ. individua la misura del o dalla relazione tecnica di conformita' di cui all'art. 28, comma primo, della stessa legge, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera. Le suddette norme, nell'ambito delle operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 cod.civ.) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento.
Cass. civ., Sez. II, 29/01/2002, n. 1166, Refrigeri ed altri C.Cond via degli storni 15 Roma

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di un conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini rappresentano la maggioranza personale e reale fissata dalla legge ed, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.
Cass. civ., Sez. II, 30/1/2002, n. 1201, Grasso C. Cond. Via Serretto n.2/D, Genova

FEBBRAIO

Con riferimento al lastrico solare di uso o di proprieta' esclusiva, l'art. 1126 cod. civ. individua la misura del contributo dovuto rispettivamente dall'utente o proprietario esclusivo e dagli altri condomini indicati dalla norma per le spese di riparazione e ricostruzione sulla base del rapporto (un terzo e due terzi) tra l'utilita' connessa all'uso o alla proprieta' esclusiva del lastrico solare e l'utilita', ritenuta dalla norma come prevalente, connessa alla funzione di copertura dell'edificio condominiale, funzione cui il lastrico solare adempie a vantaggio di tutti i condomini. A tale stregua, sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad es., le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti, secondo la proporzione di cui al suindicato art. 1126 cod. civ. Pertanto, la clausola che ponga a carico dell'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare genericamente le spese di "manutenzione" ha una sua ragion d'essere (anche ove riferita alle spese di manutenzione ordinaria e sempreche' le stesse siano attinenti alla funzione di copertura del lastrico) la' dove viene a porne a carico dell'utente o proprietario esclusivo l'intero onere, e non il semplice terzo come previsto dalla norma in argomento.
Cass. civ., Sez.II, 25/2/2002, n. 2726, Silvestri C. Cond. via G. Gigante n.80, "Villa Italia"

Con riferimento al lastrico solare il termine "riparazione" di cui all'art. 1126 cod. civ. va inteso come sinonimo di manutenzione, attinente cioe' a quegli interventi sulle parti di lastrico determinati dall'uso esclusivo, ma comunque collegati alla funzione di copertura dei piani sottostanti cui il medesimo strutturalmente adempie; detti interventi, tenuto conto della netta distinzione operata dall'art. 1126 cod. civ., non sono invero assimilabili a quelli dalla medesima norma definiti di "ricostruzione", per tali ultimi dovendo intendersi quei diversi interventi che incidono sugli elementi strutturali del lastrico (quali ad es. il solaio portante, la guaina impermeabilizzante, ecc.).
Cass. civ., Sez.II, 25/2/2002, n. 2726, Silvestri C. Cond. via G. Gigante n.80, "Villa Italia"

MARZO

In materia di condominio, ai fini dell'invalidità della delibera assembleare, non è configurabile un conflitto d'interessi tra il singolo condomino ed il condominio qualora venga dedotta una mera ipotesi astratta e non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra le ragioni personali del condomino e l'interesse istituzionale comune. (Nella specie, la S.C. ha escluso che potesse in concreto configurarsi un conflitto tra un singolo condomino e l'interesse collettivo degli altri per il solo fatto che il predetto condomino godeva di una disciplina di ripartizione delle spese comuni in misura diversa a quella proporzionale alla sua proprietà individuale).
Cass. civ., Sez. II, 18/3/2002, n. 3944, Felicetti C. Cond. Via Archimede n.40, Roma

Negli edifici in condominio i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esse corrispondenti, sempre che l'esercizio di tale facoltà, disciplinata dagli artt. 1102 e 1122 c.c., non pregiudichi la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato. (Nel caso, la S.C., in applicazione del suindicato principio, ha confermato la sentenza del giudice del merito che aveva giudicato legittima l'apertura di una porta eseguita da un condomino nel muro condominiale, dopo avere incensurabilmente accertato che da essa non era derivata alcuna sostanziale modifica dell'entità materiale del bene né il mutamento di destinazione dell'androne comune, di cui il ricorrente poteva continuare a fare uso secondo il suo diritto; incontestata essendo ulteriormente rimasta l'insussistenza di alterazione del decreto architettonico del bene medesimo in conseguenza di detta apertura).
Cass. civ., Sez. II, 26/3/2002, n. 4314, Madia C. De Rito

APRILE

In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario -, difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale.
Cass. civ., Sez. Un., 8/4/2002, n. 5035, Cirino ed altri C. Cond. Corso Garibaldi n.215, Salerno

Nel caso in cui un soggetto, assumendo di essere comproprietario di un bene, proponga domanda di rivendica, la necessita' dell'integrazione del contraddittorio dipende dal comportamento del convenuto. Infatti qualora il convenuto si limiti a negare il diritto di comproprieta' dell'attore, non si richiede la citazione in giudizio di altri soggetti, non essendo in discussione la comunione del bene. Per contro, ove il convenuto eccepisca di essere proprietario esclusivo del bene, la controversia ha come oggetto la comunione di esso, cioe'

l'esistenza di un rapporto unico plurisoggettivo e il contraddittorio deve svolgersi nei confronti di tutti coloro dei quali si prospetta la contitolarita', giacche' la sentenza non puo' conseguire un risultato utile se non pronunciata nei confronti di tutti i partecipanti alla comunione.
Cass. civ., Sez. II, 11/4/2002, n.5190, Magnaghi C. Bertini Faorzi

In tema di procedimenti di volontaria giurisdizione, i provvedimenti adottati dal tribunale in camera di consiglio (nella specie, in materia di nomina di amministratori di condominio) sono soggetti a reclamo innanzi alla corte d'appello ai sensi dell'art. 739 cod. proc. civ. Pertanto, la statuizione in materia di spese eventualmente adottata - peraltro erronea, non trattandosi di procedimenti contenziosi su diritti dalla definizione dei quali possa derivare una situazione di soccombenza - e' impugnabile per cassazione ex art. 111 Cost. solo ove detto reclamo non sia stato proposto, sicche' essa presenti, oltre al requisito della decisorieta' - sicuramente posseduto, in quanto destinata a risolvere un contrasto in materia di diritti soggettivi concernente l'onere delle spese -, anche quello della definitivita'. Ove, invece, sia stato proposto il predetto reclamo ex art. 739 nei confronti del provvedimento di merito che la contiene, la statuizione sulle spese, non possedendo tale carattere di definitivita' - in quanto adottata come conseguenziale ad una determinazione la cui eventuale caducazione ad opera della corte d'appello comporterebbe necessariamente anche il suo venir meno - , non e' ricorribile per cassazione ex art. 111 Cost., ma deve essere impugnata unitamente al reclamo avverso il provvedimento di merito con il mezzo di cui al richiamato art. 739 cod. proc. civ.
Cass. civ., Sez. II, 11/4/2002, n. 5194, Defilippi C. Cond. Via Crispi n.127, La Spezia

Le cause relative alle <<modalità di uso dei servizi condominiali>>, appartenenti alla competenza del giudice di pace a norma dell'art. 7, comma terzo, n. 2, c.p.c., sono quelle nelle quali si disputi dei limiti qualitativi o quantitativi dell'esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, e non comprendono quelle nelle quali si controverta dell'esistenza, anche parziale, del diritto di comproprietà del singolo condomino, ovvero si neghi in radice un diritto vantato dallo stesso sulla cosa comune. (In applicazione di tale principio, la S.C., in una controversia insorta a seguito della domanda di un condomino che tendeva a negare il diritto di proprietà esclusiva dell'altro, il quale aveva recintato la parte di terreno controversa e costruito sopra di essa vari manufatti, ha accolto il regolamento di competenza richiesto dal Giudice di pace di Roma - davanti al quale era stata riassunta la causa, a seguito di sentenza del tribunale che aveva declinato la propria competenza - affermando la competenza del tribunale).
Cass. civ., Sez. II, ord. 15/4/2002, n. 5448, Necci G. C. Necci M

Nel condominio degli edifici, il giudice, nel decidere dell'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura un'unitarieta' di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonche' se su di essa avessero o meno inciso, menomandola , precedenti diverse modifiche operate da altri condomini. In caso di accertato danno estetico di particolare rilevanza, il danno economico e' da ritenersi insito, senza necessita' di specifica indagine; il relativo accertamento e' demandato alla discrezionalita' del giudice del merito e non e' sindacabile in sede di legittimita' se congruamente motivato.
Cass. civ., Sez. II, 15/4/2002, n.5417, Donvito C. Resta

Le cause relative alle <<modalita' di uso dei servizi condominiali>>, appartenenti alla competenza del giudice di pace a norma dell'art. 7, comma terzo, n. 2, cod. proc. civ., sono quelle nelle quali si disputi dei limiti qualitativi o quantitativi dell'esercizio delle facolta' contenute nel diritto di comunione, e non comprendono quelle nelle quali si controverta dell'esistenza, anche parziale, del diritto di comproprieta' del singolo condomino, ovvero si neghi in radice un diritto vantato dallo stesso sulla cosa comune. (In applicazione di tale

principio, la S.C., in una controversia insorta a seguito della domanda di un condomino che tendeva a negare il diritto di proprieta' esclusiva dell'altro, il quale aveva recintato la parte di terreno controversa e costruito sopra di essa vari manufatti, ha accolto il regolamento di competenza richiesto dal Giudice di Pace di Roma - davanti al quale era stata riassunta la causa, a seguito di sentenza del Tribunale che aveva declinato la propria competenza - affermando la competenza del Tribunale).
Cass. civ., Sez. II, 15/4/2002, ORD. n. 5449, Necci G C. Necci M

La nullità di una delibera condominiale è disciplinata dall'art. 1421 c.c., a norma del quale chiunque vi ha interesse può farla valere e quindi anche il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera, salvo che con tale voto egli si sia assunto o abbia riconosciuto una sua personale obbligazione.
Cass. civ., Sez. II, 18/4/2002, n. 5626, Cond. Corso Umberto I, n.154, Napoli C. Cecchi

Le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, c.c. (Nella specie, la S.C., sulla base di tali principi, ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione assembleare con la quale era stata modificata la clausola del regolamento di condominio relativa al divieto della sosta dei veicoli nel cortile comune).
Cass. civ., Sez. II, 18/4/2002, n. 5626, Cond. Corso Umberto I, n.154, Napoli C. Cecchi.

La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto; a tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono determinanti le risultanze del regolamento di condominio, né l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino.
Cass. civ., Sez. II, 18/4/2002, n. 5633, Bonghi C. Gambarota ed altri

MAGGIO

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni è attribuita al condominio, deve escludersi che un singolo condomino abbia potuto acquisirne con atto successivo la proprietà esclusiva dall'originario unico proprietario seppure il bene, per la conformazione dei luoghi, sia di fatto goduto ed utilizzato più proficuamente e frequentemente da tale condomino piuttosto che dagli altri.
Cass. civ., Sez. II, 3/5/2002, n. 6359, Marino Massimo C. Pirolli ed altro

L'amministratore di un condominio è legittimato, anche in assenza di qualsivoglia autorizzazione dell'assemblea, a proporre l'azione di reintegrazione relativa a parti comuni dell'edificio, azione che, rientrando nel novero degli atti conservativi, non necessita, giusta disposto dell'art. 1131 n. 4, della detta autorizzazione. (La S.C. ha, così, confermato la sentenza di merito che aveva, oltretutto, rilevato, nella specie, l'esistenza nei confronti

dell'amministratore, della autorizzazione de qua).
Cass. civ., Sez. II, 15/5/2002, n. 7063, Com. Venezia C. Grossi ed altri

L'amministratore di un condominio che compia un atto di impossessamento violento o clandestino in base ad autorizzazione o delibera assembleare, deve considerarsi autore materiale dello spoglio, mentre autore morale dello stesso deve essere considerata la collettivita' condominiale rappresentata dall'assemblea, per cui l'azione di reintegrazione puo' essere proposta sia contro il condominio, sia contro l'amministratore, quale autore materiale dello spoglio.
Cass. civ., Sez. II, 24/5/2002, n. 7621, Fusco C. Cond. Parco Noviello

GIUGNO

Il sottotetto di un edificio puo' considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidita', tramite la creazione di una camera d'aria e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo. In tale ultima ipotesi, l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 n. 1 cod. civ. e' applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale.
Cass. civ., Sez. II, 20/6/2002, n. 8968, Federico ed altri C. Placenti ed altro

LUGLIO

Allorquando un condomino agisca a tutela delle parti comuni dell'edificio, cosi' come quando egli agisca a tutela della sua proprieta' individuale, il contraddittorio non deve essere integrato nei confronti degli altri condomini, non versandosi in ipotesi di litisconsorzio necessario.
Cass. civ., Sez.II, 15/7/2002, n. 10219, Palazzi C. Di Caprio

Poiche' il lastrico solare dell'edificio soggetto al regime del condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprieta' superficiaria o e' attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficiario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; ed alle relative spese, nonche' al risarcimento del danno, essi concorrono secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ. (ossia per due terzi i condomini ai quali il lastrico serve di copertura e per un terzo il titolare della proprieta' superficiaria o dell'uso esclusivo). La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore - quale rappresentante di tutti i condomini obbligati - e non gia' del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale puo' essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi.
Cass. civ., Sez. II, 15/7/2002, n.10233, Brunella C. Centra

In tema di condominio di edifici, l'amministratore puo' agire in giudizio e proporre impugnazioni, nell'ambito delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 cod.civ., anche senza apposita autorizzazione, e tale potere perdura anche nel caso di cessazione dalla carica, fino alla sostituzione; la cessazione del rapporto di rappresentanza per sostituzione dell'amministratore diviene rilevante durante il corso del giudizio in quanto l'evento sia notificato alla altre parti dal procuratore costituito. In mancanza di tale notifica tale qualita' si presume, se non ritualmente contestata dalla controparte, nel qual caso occorre produrre tempestivamente in giudizio la relativa prova (nella specie, la S.C. ha dichiarato

l'inammissibilita' del ricorso proposto da un amministratore di condominio succeduto ad altro amministratore che aveva iniziato il giudizio e conferito il mandato al difensore, perche', a seguito della relativa eccezione del controricorrente, questi non aveva prodotto alcuna documentazione che provasse la propria "legittimatio ad processum").
Cass. civ., Sez. III, 16/7/2002, n. 10274, Cond. Via degli aranci 59 Sorrento C. De Pascale

Nell'assicurazione della responsabilita' civile, l'obbligazione dell'assicuratore al pagamento dell'indennizzo all'assicurato, e' autonoma e distinta dall'obbligazione risarcitoria dell'assicurato verso il danneggiato, e cio' anche nell'eventualita' in cui l'indennita' venga pagata - materialmente - direttamente al terzo ai sensi dell'art. 1917, comma secondo cod. civ.. Da cio' consegue che, non sussistendo un rapporto immediato e diretto tra l'assicuratore ed il terzo, quest'ultimo, in mancanza di una normativa specifica come quella della responsabilita' civile derivante dalla circolazione stradale, non ha azione diretta nei confronti dell'assicuratore (nella specie, la S.C. ha confermato la decisione della corte di merito che aveva negato la legittimazione ad agire del condomino danneggiato dalla rottura di una tubazione condominiale il quale aveva proposto azione diretta nei confronti della societa' assicuratrice della responsabilita' civile del condominio).
Cass. civ., Sez. III, 18/7/2002, n. 10418, Fornarola C. L'Abeille Comp. Ital. Assicuraz. SpA ed altro

In tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali, l'esistenza di un conflitto di interessi, reale o potenziale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta la esclusione, dal calcolo dei millesimi, delle relative carature attribuite al condomino confliggente, cosi' estensivamente interpretata la norma dettata, in tema di societa' per azioni, dall'art. 2373 cod. civ. (che inibisce il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la societa'), ricorrendo in entrambe le fattispecie la medesima "ratio", consistente nell'attribuire carattere di priorita' all'interesse collettivo rispetto a quello individuale. Ove, tuttavia, il condomino confliggente sia stato delegato all'espressione del voto da altro condomino, la situazione di conflitto che lo riguarda non e' estensibile al rappresentato aprioristicamente, ma sol tanto allorche' si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante abbia, nel conferire il mandato, valutato anche il proprio interesse - non personale, ma in quanto componente della collettivita' - e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato; ne' e' applicabile, al riguardo, l'art. 1394 cod. civ., che prevede la legittimazione del solo rappresentato a dedurre il conflitto, giacche' quest'ultimo non verte, nella specie, tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante, ma tra quest'ultimo e quello della collettivita', onde ogni partecipe di questa e' legittimato a farlo valere nel comune interesse.
Cass. civ., Sez. II, 22/7/2002, n. 10683, Cond. via Guerra ed altro C. Cortese

In tema di condominio di edifici, qualora il proprietario esclusivo di una terrazza di copertura di un garage sia responsabile dei danni da infiltrazioni d'acqua provenienti da detta terrazza al garage sottostante, e tale responsabilita' abbia natura extracontrattuale ex art. 2043 cod. civ., le conseguenze del fatto illecito, anche con riferimento al concorso di colpa del (condomino) danneggiato, proprietario del sottostante garage, devono essere regolate esclusivamente dalla disposizione dell'art. 2056 cod. civ., che disciplina la responsabilita' aquiliana, con riferimento all'art. 1227 cod. civ., e non gia' secondo le norme relative alla ripartizione tra condomini delle spese di riparazione o ricostruzione di parti comuni. In tale ipotesi, ai fini della liquidazione del danno, deve pertanto tenersi conto del grado del contributo delle rispettive condotte colpose del danneggiante e del danneggiato alla causazione dell'evento.
Cass. civ., Sez. II, 22/7/2002, n. 10686, Montemurro ed altri C. Giuliano ed altra

AGOSTO

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti Comuni risultante dall'art. 1117

cod. civ. puo' essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o piu' unita' immobiliari (nella specie, tubazione di scarico servente solo alcune delle unita' immobiliari dell'edificio).
Cass. civ., Sez. II, 1/8/2002, n. 11391, Oktoberfest e C Snc C.Cond. Via Nazionale 20 Firenze

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di una unita' immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, atto dal quale, peraltro, devono risultare in modo chiaro ed inequivocabile elementi rivelatori della esclusione della condominialita' del cortile. (Nella specie, in applicazione del principio di cui alla massima, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva tratto il convincimento della riserva di proprieta' dei cortili da parte degli originari proprietari dell'intero fabbricato non gia' all'esito di una valutazione completa ed esauriente del contratto di vendita costitutivo del condominio, ma sulla base di una singola espressione in esso contenuta, riferita al "restante terreno" di cui i venditori si erano riservata la proprieta', senza chiarire se detto terreno si identificasse o meno con l'area cortilizia oggetto della controversia.)
Cass. civ., Sez. II, 7/8/2002, n. 11877, Alpi ed altra C. Costa ed altra

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalita' giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facolta' di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino e' legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettivita' condominiale ove (come nella specie) non vi provveda l'amministratore.
Cass. civ., Sez. II, 7/8/2002 n. 11882, De Lutio ed altro C. Iannitti

Le sentenze del giudice di pace rese in controversie di valore eccedente i due milioni di lire o di valore indeterminato o indeterminabile, per le quali vige la presunzione, posta dall'art. 14 cod. proc. civ., che la domanda copre tutta l'area di competenza attribuita al giudice adito, devono essere impugnate, al pari di quelle pronunciate in cause per le quali la competenza sia al giudice di pace attribuita per materia ai sensi dell'art. 7, terzo comma, nn. 1, 2 e 3, cod. proc. civ. (qualunque sia il valore), mediante l'ordinario mezzo dell'appello ex art. 339, primo comma, cod. proc. civ. e non con il ricorso per cassazione; e cio' anche quando il giudice di pace abbia ritenuto di decidere la controversia non secondo diritto ma secondo equita', erroneamente estendendo il potere di decidere "ex bono et aequo" attribuitogli dal secondo comma dell'art. 113 cod. proc. civ. a ipotesi estranee alla specifica previsione normativa. (Nella fattispecie, la S.C. ha dichiarato inammissibile il ricorso per cassazione proposto avverso la sentenza del giudice di pace che aveva deciso sulla domanda di due condomini di condanna del condominio a collocare le loro cassette postali ad altezza inferiore, ritenendo tale domanda estranea alla materia della misura e modalita' d'uso dei servizi condominiali e rientrante, invece, nella generica competenza per valore - nella specie indeterminato - relativa ai beni mobili, estesa per il giudice di pace sino al limite dei cinque milioni di lire dall'arte. 7, primo comma, cod. proc. ci.).
Cass. civ., Sez. II, 8/8/2002, n. 11933, Loscialpo C. Cond. Via Valsesia n. 47, Roma

In sede di legittimita' occorre tenere distinta l'ipotesi in cui si lamenti l'omesso esame di una domanda, o la pronuncia su domanda non proposta dal caso in cui si censuri l'interpretazione data dal giudice di merito alla domanda stessa: solo nel primo caso si verte propriamente in tema di violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. per mancanza della necessaria corrispondenza tra chiesto e pronunciato, prospettandosi che il giudice di merito sia incorso in un error in procedendo,in relazione al quale la Corte di Cassazione ha il potere - dovere di procedere all'esame diretto degli atti giudiziari onde acquisire gli elementi di giudizio necessari ai fini

della pronuncia richiestale. Nel caso in cui venga invece in contestazione l'interpretazione del contenuto o dell'ampiezza della domanda, tali attivita' integrano un tipico accertamento in fatto, insindacabile in cassazione salvo che sotto il profilo della correttezza della motivazione della decisione impugnata sul punto.(Nel caso di specie la S.C. ha ritenuto che il giudice di merito fosse incorso in una violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. in quanto aveva sostituito alla domanda effettivamente proposta dalla parte e volta ad ottenere la declaratoria di nullita' di una delibera condominiale di ripartizione di oneri condominiali, proponibile nei confronti del solo amministratore del condominio, con un'altra domanda, non effettivamente formulata , di impugnazione di una delibera di approvazione delle tabelle millesimali, che avrebbe dovuto essere proposta nei confronti di tutti i condomini).
Cass. civ., Sez. II, 20/8/2002, n. 12259, Genovesi C.Cond. Via Segesta n.10, Via Eraclea 3 Roma

Nel regime giuridico del condominio di edifici, l'uso particolare che il condomino faccia del cortile comune, interrando nel sottosuolo di esso un serbatoio per gasolio, destinato ad alimentare l'impianto termico del suo appartamento condominiale, e' conforme alla destinazione normale del cortile, a condizione che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto in rapporto a quelle del sottosuolo, o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri condomini, ne' escluda per gli stessi la possibilita' di fare del cortile medesimo analogo uso particolare.
Cass. civ., Sez. II, 20/8/2002, Gaspari C. Demenego ed altri

L'amministratore di condominio, nell'esercizio dell'attivita' di riscossione dei contributi dovuti da ciascun condomino per l'utilizzazione delle cose comuni, agisce in rappresentanza degli altri condomini, cosi' che le controversie che insorgano in ordine a tale riscossione integrano gli estremi della "lite tra condomini" soggetta, quanto alla competenza per territorio, ai criteri di cui all'art. 23 cod. proc. civ. (cognizione del giudice del luogo in cui e' sito l'immobile condominiale).
Cass. civ., Sez. II, 20/8/2002, n. 12274, Ciampi C. Schioppo

Il titolo che, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., consente di escludere la comunione delle parti dell'edificio indicate dalla stessa norma, non puo' essere che quello di acquisto, da parte del singolo condomino, della propria unita' immobiliare e che abbia anche costituito la prima vendita effettuata dall'originario unico proprietario dell'intero edificio.
Cass. civ., Sez. II, 22/8/2002, n. 12340, Passante C. Basile

Il giudicato formatosi in un giudizio in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti nel giudizio, atteso che il condominio e' ente di gestione sfornito di personalita' giuridica distinta da quella dei singoli condomini.
Cass. civ., Sez. II, 22/8/2002, n. 12343, Cond. piazza Dante n. 52, Napoli ed altri C. Off. Grafiche Giannini F S.p.A.

Le deliberazioni condominiali vanno interpretate secondo i criteri ermeneutici previsti dagli artt.1362 e ss. cod. civ. ed il relativo compito e' assegnato al giudice del merito; poiche' tale valutazione costituisce apprezzamento di fatto, e' insindacabile in sede di legittimita', purche' sorretto da congrua motivazione immune da vizi logici e giuridici.
Cass. civ., Sez. II, 27/8/2002, n. 12556, Rinaldi C. Cond. Viale Trentino n.80, Taranto

In tema di condominio, la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti (nonche' ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullita') e ognuno puo' esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessita' di chiamare in causa gli altri (nella specie, la S.C., nell'enunciare il suddetto principio, ha cassato la sentenza della Corte di merito che aveva annullato la pronuncia di primo grado, avendo

ritenuto che al processo avrebbero dovuto partecipare tutti i proprietari degli appartamenti con terrazzi, in quanto la domanda di annullamento della delibera assembleare concerneva la ripartizione della spesa del rifacimento dei rispettivi frontalini).
Cass. civ., Sez. II, 27/8/2002, n. 12564, Clementi C. Cond. Via Montoggio n. 49 - 63, Roma

In tema di condominio negli edifici, la costruzione di balconi e pensili sul cortile comune e' consentita al singolo condomino, purche', ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., non risulti alterata la destinazione del bene comune e non sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (nella fattispecie, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso avverso la sentenza con cui il giudice di merito aveva ritenuto che l'edificazione, nel cortile comune, di due balconi alterasse la destinazione del cortile medesimo, diminuendo l'utilizzazione dell'aria e della luce che il bene era destinato ad assicurare).
Cass. civ., Sez. II, 27/8/2002, Trombino C. Scaglione ed altra

L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore ne', quest'ultima circostanza, puo' giustificare un esonero dal contributo. Tuttavia, in caso di insufficiente erogazione della giusta quantita' di calore, il condomino puo' far valere la lesione al suo diritto ad una adeguata erogazione di calore, previo accertamento giudiziale del danno subito e della sua liquidazione, riferibile, da un lato, ai contributi pagati - a questo scopo - al condominio e, da un altro lato, alle spese affrontate per supplire - con propri mezzi - alla carente erogazione del servizio centralizzato.
Cass. civ., Sez. II, 28/8/2002, n.12596, Cond. via dei Martinitt n.3, Milano C. D'Ambrosio

In tema di ripartizione delle spese condominiali e' passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria per il recupero della quota di competenza colui che sia effettivamente individuato come proprietario esclusivo dell'unita' immobiliare, non potendo l'azione stessa essere proposta contro colui il quale, con le sue dichiarazioni e comportamenti, anche univoci, abbia ingenerato nell'amministratore il ragionevole convincimento che si tratti dell'effettivo condomino, in quanto in materia condominiale non puo' trovare applicazione il principio dell'apparenza del diritto, mancando una relazione di terzieta' tra il condomino e il condominio, che non ha una soggettivita' giuridica diversa da quella dei semplici condomini.
Cass. civ., Sez. II, 30/8/2002, n. 12709, Trifilo' C. Paolo

SETTEMBRE

In tema di spoglio di beni oggetto di compossesso fra i condomini la loro mancata utilizzazione da parte di alcuni condomini, che costituisce manifestazione delle facolta' comprese nel diritto di proprieta' e nel relativo possesso, non esclude l'"animus spoliandi" da parte del condomino che si impossessi del bene comune trasformando l'utilizzazione "uti condominus" con l'uso "uti dominus".
Cass. civ., Sez. II, 20/9/2002, n.13747, Cusmano ed altro C.Olivieri ed altri

NOVEMBRE

I condomini possono deliberare l'uso indiretto della cosa comune, con la maggioranza legalmente prescritta, quando non sia possibile l'uso diretto della stessa per tutti i partecipanti al condominio, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di turni temporali o frazionamento degli spazi.
Cass. civ., Sez. II, 5/11/2002, n. 15460, Morrone C. Cond. Via Fernando D'Aragona n.135 Barletta

In tema di condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico - giuridico, vietata ai sensi dell'art.1120 cod. civ., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entita' sostanziale o ne

muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere piu' comodo il godimento della cosa comune e ne lascino 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 cosi' escluso che costituisse "innovazione" vietata l'ampliamento dell'autorimessa condominiale mediante trasformazione dei locali adibiti a portineria ed a centrale termica, i cui servizi era stati soppressi con regolari delibere condominiali precedenti).
Cass. civ., Sez. II, 5/11/2002, n. 15460, Morrone C. Cond. Via Fernando D'Aragona n.135 Barletta

Il condominio puo' essere citato in giudizio per qualsiasi azione che abbia come oggetto parti comuni, anche se si tratti di quelle per le quali tale natura sia stata attribuita dal regolamento, comprese le azioni reali promosse perche' sia dichiarata la comproprieta' di una o piu' cose , la cui titolarita', in base ai titoli di acquisto, risulti di alcuni soltanto dei proprietari degli appartamenti dell'edificio.
Cass. civ., Sez. II, 11/11/2002, n. 15794, Cond. Largo de amicis 3 - 8 Minervino Murge C. Dell'Erba

Con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, puo' essere attribuita la comproprieta' di una o piu'cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 cod. civ., a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unita' immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprieta' di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualita' e' opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unita' immobiliari.
Cass. civ., Sez. II, 11/11/2002, n. 15794, Cond. Largo de amicis n. 3 - 8 Minervino Murge C. Dell'Erba

Il principio secondo cui l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione dalla carica per dimissioni o per scadenza del termine di cui all'art. 1129 cod. civ., conserva "ad interim" i suoi poteri e puo' continuare ad esercitarli fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore, fondandosi su una presunzione di conformita' di una siffatta "perpetuatio" di poteri all'interesse ed alla volonta' dei condomini, non puo' trovare applicazione quando risulti, viceversa, una volonta' di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico.
Cass. civ., Sez. II, 12/11/2002, n. 15858, D'Aguanno C. Coratella

Per vincere in base al titolo contrario la presunzione legale di proprieta' comune delle parti dell'edificio condominiale indicate dall'art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unita' immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volonta' dei contraenti e se, dunque, da esso emerga o meno l'inequivocabile volonta' delle parti di riservare al costruttore - venditore la proprieta' di quei beni che, per ubicazione e struttura, siano potenzialmente destinati all'uso comune. Pertanto - proprio perche' la questione relativa alla superabilita' o meno della presunzione di proprieta' comune su un'area destinata a verde antistante la facciata di un edificio condominiale, implica l'interpretazione della volonta' contrattuale - essa si colloca in relazione agli artt. 1362 seg. cod. civ. e non all'art. 1117 cod. civ..
Cass. civ., Sez. II, 14/11/2002,, n. 16022, Parisi ed altro C. Catanzaro ed altri

La selezione delle massime, i cui testi sono stati reperiti negli Archivi del Centro Elaborazione Dati della Corte di Cassazione, è stata effettuata dall'Ufficio studi della CONFEDILIZIA

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