



15/01/114 17:54

CASSAZIONE CIVILE 2003: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2003: CONDOMINIO

GENNAIO

E' ammissibile il ricorso per cassazione proposto ex art. 111 Cost. contro il decreto con il quale la corte di appello provveda in sede di reclamo avverso il decreto del tribunale emesso ai sensi degli artt. 1129, terzo comma cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ. in tema di revoca dell'amministratore di condominio; ciò in quanto tale provvedimento, emesso su istanza di alcuni soltanto tra i condomini, comporta la risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato esistente tra tutti i condomini.

Cass. civ., Sez. II, 10/1/2003, n. 184, Stiriti ed altri C. De Angelis

Ai fini dell'applicabilità della disciplina di cui all'art. 23 del codice di rito, che regola la competenza territoriale in ordine alle liti tra i partecipanti alla comunione, deve intendersi per "causa vertente tra condomini" quella in cui si discuta in ordine a rapporti giuridici attinenti al diritto reale di proprietà ed all'uso delle cose comuni, sicchè la predetta disposizione non è legittimamente invocabile nella diversa ipotesi in cui l'amministratore, in rappresentanza del condominio, pretenda, nei confronti del singolo condomino, il pagamento delle spese condominiali (il principio di diritto è stato affermato, "in extensum", dalla S.C. con riferimento ad una controversia insorta tra un consorzio ed un consorziato per il pagamento dei contributi consortili).

Cass. civ., Sez. III, 10/1/2003, ordinanza n. 269, Consorzio di Marsia C. Balteanu

In tema di competenza ed in ipotesi di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di somme dovute a titolo di oneri condominiali, la questione avente ad oggetto l'accertamento della validità o meno della delibera assembleare, dalla quale scaturisce la pretesa del condominio, costituisce causa pregiudiziale, da decidersi con efficacia di giudicato, in quanto destinata a produrre conseguenze giuridiche, oltre il rapporto controverso, rispetto ad altri rapporti e ad altri soggetti. Ne consegue che il giudice di pace adito in sede monitoria,

pur funzionalmente competente a decidere sulla relativa opposizione, qualora si deduca la invalidità della delibera assembleare posta a base della pretesa pecuniaria, non può compiere "incidenter tantum" l'accertamento richiesto e, se non ritiene di dover separare le cause e sospendere il processo ex art. 295 cod. proc. civ., deve soffermarsi solo all'accertamento dell'efficacia esecutiva della delibera, poichè la condanna al pagamento contenuta nel decreto ingiuntivo è condizionata non alla validità della delibera assembleare, ma perdurare della sua efficacia.

Cass. civ., Sez. II, 17/1/2003, n. 629, Cond. Via Avola 44 C. Moncada

Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 cod. civ., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini.

Cass. civ., Sez. II, 17/1/2003, n. 641, Borello C. Cond. Boxes Via O. Vigliani, 5 Torino

In tema di condominio di edifici il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ.. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 cod. civ. - in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo - risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare. A tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 cod. civ..

Cass. civ., Sez. II, 17/1/2003, n. 642, Ricciolino C. Cond. Baia Domitia Parco Sim

Nel giudizio instaurato, ai sensi dell'art. 1225 cod. civ., per la divisione delle spese di manutenzione o ricostruzione del solaio divisorio comune, dal proprietario del piano sovrastante nei confronti del proprietario di quello inferiore o viceversa, non sussiste la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di altri soggetti e, specificamente, del condominio, in quanto il rapporto dedotto in giudizio è afferente solo alla titolarità del diritto di proprietà dei piani divisi dal solaio.

Cass. civ., Sez. II, 28/1/2003, n. 1225, Calcaterra ed altro C. Ciriaco ed altro

Le disposizioni in materia di condominio possono legittimamente ritenersi applicabili al consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, pur appartenendo indiscutibilmente il consorzio alla categoria delle

associazioni, non esistendo schemi obbligati per la costituzione di tali enti, ed assumendo, per l'effetto, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione contenuta nelle norme statutarie. Salvo che la legge o lo statuto richiedano la forma espressa o addirittura quella scritta, la volontà di partecipare alla costituzione del consorzio o di aderire al consorzio già costituito può essere manifestata anche tacitamente e desumersi da presunzioni o fatti concludenti, quali la consapevolezza di acquistare un immobile compreso in un consorzio oppure l'utilizzazione in concreto dei servizi posti a disposizione dei consorziati. Solo la partecipazione al consorzio può determinare l'obbligazione di versare la quota stabilita dagli organi statutariamente competenti, legittimando la pretesa di pagamento. (In applicazione di tali principi, la S.C. ha cassato senza rinvio la sentenza impugnata, che, essendosi formato il giudicato in ordine alla insussistenza di una volontà della parte di partecipare al Consorzio manifestata tacitamente, era incorsa nel vizio di extrapetizione affermando che la parte stessa, acquistando l'immobile, aveva assunto due obbligazioni collegate da rapporto di strumentalità, aventi ad oggetto, l'una, la partecipazione alle spese comuni e, l'altra, l'adesione al consorzio).

Cass. civ., Sez. III, 29/1/2003, n. 1277, Laterza C. Consorzio Comunità Pin Pen

Mentre nel caso di edificio in condominio la prescrizione del diritto del singolo condomino - locatore al rimborso degli oneri accessori decorre dal momento in cui, essendo stata dall'assemblea approvato il consuntivo annuale, sorge il relativo diritto del condominio nei confronti del condomino e, correlativamente, del credito di quest'ultimo verso il conduttore, nell'ipotesi di locatore - che sia unico proprietario dell'intero edificio e abbia la gestione delle spese per la fornitura dei servizi accessori a favore delle singole unità abitative locate - il termine prescrizione decorre dalla chiusura della gestione secondo la cadenza in cui questa in concreto si svolge.

Cass. civ., Sez. III, 29/1/2003, n. 1291, Fondazione Enpam C. Pitone

FEBBRAIO

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, già impugnata in altro giudizio, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Tale delibera infatti costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere. Ne consegue che, proprio in ragione della diversità della materia del contendere, tra il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 cit. e quello di impugnazione della deliberazione condominiale in virtù della quale tale decreto è stato concesso, non esiste continenza, né pregiudizialità necessaria.

Cass. civ., Sez. II, 18/2/2003, n. 2387, Anastasi ed altro C. Cond. Residence Elisabetta

MARZO

Quando tra alcuni comunisti insorga controversia sulle modalità di uso della cosa comune, ancorché riguardanti una modificazione che, non incidendo sull'estensione dei diritti degli altri partecipanti (art. 1102, comma secondo, cod. civ.) né eccedendo l'ordinaria amministrazione (art. 1108 cod. civ.), tende al suo migliore godimento, nel giudizio instaurato fra i comunisti in disaccordo, non v'è litisconsorzio necessario di tutti gli altri partecipanti alla comunione.

Cass. civ., Sez. II, 7/3/2003, n. 3435, Giannessi ed altro C. Bosi ed altri

In materia di condominio negli edifici, spetta all'ente condominio di provvedere, mediante i suoi organi, alla manutenzione e alla riparazione dei beni di proprietà comune (artt. 1122, 1130, 1133, 1134, 1135). Ne consegue che l'ente condominio ha il diritto e l'obbligo di deliberare e di eseguire opere di riparazione e manutenzione a protezione delle proprietà comuni al fine di evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi, e che, in mancanza della collaborazione dei condomini al riguardo, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130 n. 4 cod. civ.) che di merito (art.1131 cod. civ.).

Cass. civ., Sez. III, 8/3/2003, n. 3522, Bognolo C. Cond. "S. Francesco" di Como

In tema di condominio, la partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, in quanto attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza - le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini - deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve essere retribuita a parte.

Cass. civ., Sez. II, 12/3/2003, n. 3596, Cancani C. Cond. Via Amiterno 1 Roma

In tema di condominio, la partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, in quanto attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza - le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini - deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve essere retribuita a parte.

Cass. civ., Sez. II, 12/3/2003, n. 3596, Cancani C. Cond. Via Amiterno 1 Roma

In tema di ripartizione di spese condominiali relative all'erogazione di acqua, l'amministratore

che abbia stipulato con l'ente erogatore un contratto avente ad oggetto il consumo complessivo del fabbricato onde beneficiare dell'applicazione di una tariffa agevolata, può poi, del tutto legittimamente, calcolare la ripartizione interna delle spese "pro quota" in considerazione dei singoli ed effettivi consumi di ciascuno dei condomini, a prescindere dalla circostanza che questi, singolarmente considerati nel loro consumo, non avrebbero consentito l'applicazione della suddetta tariffa agevolata.

Cass. civ., Sez. II, 13/3/2003, n. 3712, Lupardi Galasso C. Cond. Via Bartolomeo Capasso n. 25, Roma

Rientrano tra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 cod. civ.) e, in caso di divisione dell'edificio cui i detti spazi accedono, vi restano compresi anche se l'atto di divisione abbia ommesso di inserirli tra le parti comuni, i cd. volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani ascensore, caldaia, autoclave, contatori) o altri beni comuni (quale il vano scale) e quelli insuscettibili di separato o autonomo godimento, per essere vincolati all'uso comune, in virtù della loro naturale destinazione o della loro connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio.

Cass. civ., Sez. II, 27/3/2003, n. 4528, Contri G. C. Contri A

In tema di condominio di edifici, l'istituto della "prorogatio imperii" - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, secondo comma, cod. civ., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che in presenza di fabbricato formato da due scale, ciascuna, con un proprio condominio, l'assemblea per la costituzione di un unico condominio dell'intero fabbricato va a tale stregua, nelle more della nomina del relativo amministratore, considerata correttamente convocata dagli amministratori dei due preesistenti condominii, nonostante l'illegittimità della relativa nomina discenda direttamente ed automaticamente dall'illegittima costituzione dell'assemblea che li ha nominati, per illegittimità della costituzione di separati condomini per le due scale di un medesimo fabbricati; né osta al riguardo il dettato di cui all'art. 66, secondo comma, cod. civ., in quanto il potere di convocare l'assemblea da tale norma attribuito a ciascun condomino presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina.

Cass. civ., Sez. II, 27/3/2003, n. 4531, Bredice C. Cond. Via Vicenza 30/32 Roma

In materia di delibere condominiali, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato sono disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole sul mandato, con la conseguenza che l'operato del delegato nel corso dell'assemblea non è nullo e neppure annullabile ma inefficace nei confronti del delegante fino alla ratifica di questi; tale inefficacia (temporanea) non è tuttavia rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione del condomino pseudo - rappresentato.

Cass. civ., Sez. II, 27/3/2003, n. 4531, Bredice C. Cond. Via Vicenza 30/32 Roma

In tema di condominio di edifici, la nullità della delibera assembleare per omessa comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea può essere fatta valere da ciascun condomino, trattandosi di nullità assoluta, ma quando il condomino nei cui confronti la comunicazione è stata omessa è presente in assemblea si presume che ne abbia avuto comunque notizia, rimanendo l'eventuale irregolarità della sua convocazione conseguentemente sanata.

Cass. civ., Sez. II, 27/3/2003, n. 4531, Bredice C. Cond. Via Vicenza 30/32 Roma

In tema di assemblee condominiali, è valida la delibera adottata con votazione svoltasi in maniera anche irregolare o atipica qualora risultino essere stati comunque osservati i "quorum" richiesti per la costituzione dell'assemblea e per il tipo di deliberazione approvata (nell'affermare il suindicato principio, la S.C. ha ritenuto legittima l'approvazione del bilancio consuntivo complessivo da parte delle assemblee di due distinti condominii, anziché dell'assemblea dell'unico condominio tra di essi costituendo, poiché in base alla somma del valore dei millesimi, risultavano essere stati rispettati i due "quorum" nel caso richiesti).

Cass. civ., Sez. II, 27/3/2003, n. 4531, Bredice C. Cond. Via Vicenza 30/32 Roma

In tema di riparto di spese condominiali, ben può l'assemblea, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale.

Cass. civ., Sez. II, 27/3/2003, n. 4531, Bredice C. Cond. Via Vicenza 30/32 Roma

APRILE

L'utilizzazione del muro comune con l'inserimento di elementi ad esso estranei e posti a servizio esclusivo della porzione di uno dei comproprietari, deve avvenire nel rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 cod. civ., e in particolare del divieto di alterare la destinazione della cosa comune, impedendo l'uso del diritto agli altri proprietari, e di quelle dettate in materia di distanze, allo scopo di non violare il diritto degli altri condomini esercitabile sulle porzioni immobiliari di loro proprietà esclusiva (In applicazione di tale principio, la Corte ha considerato corretta la valutazione di illegittimità, data dal giudice di merito, con riguardo all'inserimento - nel muro comune - di alcuni tubi di scarico, oltre la linea mediana, osservando che in tal modo veniva impedito al comproprietario di fare un uso del muro, nella metà di sua pertinenza, pari a quello fatto dall'altro proprietario).

Cass. civ., Sez. II, 1/4/2003, n. 4900, Li Pomi C. Lanza ed altri

In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4 cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131 comma primo cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 stesso codice. Ove si tratti, invece, di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, la legittimazione dell'amministratore trova il suo fondamento soltanto nel mandato a lui conferito da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non anche nel predetto meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale - ad eccezione della (in tal caso equivalente) ipotesi di unanime deliberazione di tutti i condomini -, atteso che il potere di estendere il dominio spettante ai singoli condomini in forza degli atti di acquisto delle singole proprietà (come nel caso di specie, relativo a domanda di rivendica proposta dall'amministratore per usucapione di un'area finitima al fabbricato) è del tutto estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito, pertanto, solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati.

Cass. civ., Sez. II, 3/4/2003, n. 5147, Cond. Schonherr Di Silandro (BZ) C. Bernhart Waltraud

In tema di competenza territoriale, l'art. 23 cod. proc. civ., che prevede per le cause tra condomini il foro speciale esclusivo ancorché non inderogabile, del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, si riferisce a tutti i casi di comunione ex art. 1100 cod. civ. (e non solo ai condominii divisi per piano) perché le controversie siano assoggettabili alla disposizione in esame, è necessario che entrambe le parti siano condomini, dovendo ritenersi tali anche le controversie in cui l'amministratore del condominio agisca per la riscossione dei contributi dovuti da ciascun condomino, giacché, in tale caso, l'amministratore agisce in rappresentanza degli altri condomini.

Cass. civ., Sez. II, 18/4/2003, n. 6319, Parisi C. Cond. Residence 16 Villaggio Palumbo

In tema di spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, che costituiscono l'oggetto di un'obbligazione "propter rem", in quanto conseguenza della contitolarità del diritto reale su beni e servizi comuni, l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui è necessario eseguire le relative opere, mentre la delibera dell'assemblea di approvazione della spesa, che ha la funzione di autorizzarla, rende liquido il debito di cui in sede di ripartizione viene determinata la quota a carico di ciascun condomino, sicché, in caso di compravendita di un'unità immobiliare sita in edificio soggetto al regime del condominio, è tenuto alla spesa colui che è condomino al momento in cui si rende necessario effettuare la spesa.

Cass. civ., Sez. II, 18/4/2003, n. 6323, Basili C. Cond. Via Appia Nuova, 270 Roma

Nel giudizio avente ad oggetto la domanda di accertamento dell'esistenza di un "ente di

gestione autonomo" ovvero di un "condominio autonomo" inerente ad una unità immobiliare costituita da un piano interrato destinato ad autorimesse, sul quale insistono plurimi edifici, costituiti in differenti condomini, questi ultimi condomini devono ritenersi litisconsorti necessari, in quanto la controversia involge l'accertamento della loro estensione "verticale", ovvero della eventuale limitazione dei medesimi alle sole porzioni di edificio poste fuori terra; pertanto, la mancata partecipazione degli stessi al giudizio comporta la nullità del medesimo, con conseguente annullamento delle sentenze di primo e di secondo grado e rimessione della parti davanti al primo giudice.

Cass. civ., Sez. II, 18/4/2003, n. 6328, Pettazzoni C. Cond. via Tito Quinzio Penno 9

MAGGIO

In tema di chiamata di terzo da parte del convenuto che ritenga il soggetto da lui indicato l'unico effettivamente e direttamente obbligato alla pretesa dell'attore, l'erronea difforme qualificazione dell'azione come chiamata in garanzia impropria ridonda in vizio d'extrapetizione, dacché importa la pronunzia su una domanda diversa da quella sostanzialmente e formalmente proposta con l'atto ex art. 106 cod. proc. civ., con conseguenze diverse in ordine alla estensibilità automatica dell'originaria domanda attorea al terzo chiamato, consentita solo nell'ipotesi di chiamata diretta. Ne consegue che, nell'ipotesi in cui il Condominio convenuto chiami in causa il Consorzio appaltatore quale unico responsabile dei danni denunciati dai condomini attori e che, effettivamente, i danni risultino cagionati da gravi difetti dell'edificio condominiale imputabili all'appaltatore, deve dichiararsi la responsabilità di questi ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., di natura extracontrattuale; ciò, da un lato, per escludere la responsabilità del Condominio ex art. 2051 cod. civ. in relazione alla causa d'esonero prevista dalla stessa norma e, d'altro lato, per affermare l'obbligo risarcitorio del terzo chiamato direttamente nei confronti degli attori.

Cass. civ., Sez. II, 5/5/2003, n. 6753, Cond. Via Inghilterra 14 Grosseto C. Cons. Etruria ed altri

In tema di condominio, il principio della "rappresentanza reciproca", in forza del quale ciascun condomino può agire, anche in sede di impugnazione, a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, in quanto l'interesse per il quale agisce è comune a tutti i condomini, comporta che colui che sia subentrato in corso di causa nella posizione di un condomino che non ha partecipato al giudizio di primo grado, può impugnare la sentenza che abbia pronunziato su diritti comuni, dovendosi tale sentenza considerare emessa anche nei suoi confronti.

Cass. civ., Sez. II, 19/5/2003, n. 7827, Nice Srl C. Bellumori ed altri

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 cod. civ., dovendo in detta ipotesi essere corrisposta agli altri condomini l'indennità prevista da detta norma, essendo irrilevante a quest'ultimo fine l'eventuale edificazione in assenza di concessione edilizia.

Cass. civ., Sez. II, 21/5/2003, n. 7956, Natale C. Tamburrini

In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni (art. 1131 cod. civ.), mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale o possessorio, concernente le parti comuni dell'edificio. In tale contesto l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della "vocatio in ius" (fattispecie concernente la questione della legittimazione passiva dell'amministratore per fatti di spoglio o turbativa di una posizione di preteso possesso ascritti al condominio e non ai singoli condomini, in quanto realizzati con la collocazione di barriere metalliche disposta dall'amministratore medesimo, quale esecutore della volontà della maggioranza dei condomini).

Cass. civ., Sez. II, 21/5/2003, n. 7958, Cond. V. Valle della Storta 79 Roma C. Cond. V. Valle della Storta 75 Roma

GIUGNO

In applicazione del principio secondo il quale, in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa di quella tratta eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso - e senza che tale uso più intenso sconfini nell'esercizio di una vera e propria servitù -, deve ritenersi che l'apertura di due porte su muri comuni per mettere in comunicazione l'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino con il garage comune rientra pur sempre nell'ambito del concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione dell'assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata, senza determinare, a più forte ragione, alcuna costituzione di servitù.

Cass. civ., Sez. II, 3/6/2003, n. 8830, Cond. Comparto Leone C. Gattei

Le norme sulle distanze legali, le quali sono fundamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra i condomini di un edificio condominiale quando siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art.1102 c.c.), cioè quando l'applicazione di quest'ultime non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto prevalgono le norme sulle cose comuni con la conseguente inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che nel condominio degli edifici e nei rapporti fra singolo condomino e condominio, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime.

Cass. civ., Sez. II, 5/6/2003, n. 8978, Sapone ed altro C. Guida Antonio

LUGLIO

Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto.

Cass. civ., Sez. II, 3/7/2003, n. 10523, Russo C. Cond. Via Vincenzo Tiberio 38 ed altri

Tenuto conto che si realizza l'ipotesi della vendita di aliud pro alio soltanto quando la cosa consegnata sia completamente diversa da quella contrattata perché appartiene a un genere del tutto diverso o sia priva delle capacità funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente, concreta la diversa fattispecie della vendita di cosa gravata da oneri prevista dall'art. 1489 cod. civ. quella in cui il bene alienato si riveli inidoneo all'uso di abitazione per il quale era stato acquistato in presenza di una clausola del regolamento di condominio contrattuale, accettata dall'acquirente all'atto dell'acquisto, che vieta il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da cantina ad abitazione.

Cass. civ., Sez. II, 3/7/2003, n. 10523, Russo C. Cond. Via Vincenzo Tiberio 38 ed altri

La presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ. postula la destinazione delle cose elencate in tale norma al godimento o al servizio del condominio, mentre viene meno allorché si tratti di un bene dotato di propria autonomia ed indipendenza e pertanto non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, in quanto, non trattandosi di presunzione assoluta, essa rimane vinta dalla destinazione particolare così come da un titolo contrario.

Cass. civ., Sez. II, 7/7/2003, n. 10700, Cravignani C. Bassignana

In tema di condominio negli edifici, le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione delle terrazze, anche a livello, equiparate ai lastrici solari, sono disciplinate dall'art. 1126 cod. civ., che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo, a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servano da copertura. Diversamente, l'art. 1125 cod. civ. - che prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti - é applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello, pur se ad essa sia sottoposto un solo locale, perché in questo caso la funzione di copertura della terrazza medesima non viene meno.

Cass. civ., Sez. II, 15/7/2003, n. 11029, Lauri C. Marcotulli

AGOSTO

In tema di condominio, la mancata disponibilità della documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo da parte dei condomini comporta la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e la conseguente invalidità della delibera di approvazione, ciò che non si verifica quando la disponibilità della documentazione manchi in sede di approvazione del preventivo dove, normalmente, l'approvazione della previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente, e dove, soprattutto, la documentazione sulle spese potrà essere conseguita una volta che esse siano state effettuate, e non in via preventiva.

Cass. civ., Sez. II, 8/8/2003, n. 11940, Scattaglia C. Cond. Viale Regina Margherita 175 Roma

In tema di condominio negli edifici, la partecipazione ad un'assemblea di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni in tale sede assunte, qualora risulti che quella partecipazione non ha influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione.

Cass. civ., Sez. II, 8/8/2003, n. 11943, Cond. Porta Nuova di Grado C. Iaquina ed altra

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore - venditore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 cod. civ.; qualora la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio può essere obbligato anche a rimuovere le cause del danno stesso, ex art. 1172 cod. civ.

Cass. civ., Sez. III, 20/8/2003, n. 12211, Cond. via Pascazio, 9 Bari C. Valletta ed altri

L'indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127, quarto comma, cod. civ., che ha come elemento base il valore dell'area su cui insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata, va determinata dividendo il relativo importo per il numero dei piani - compreso quello o quelli di nuova costruzione - poi diminuendo il quoziente così ottenuto della quota spettante al condomino che ha eseguito la sopraelevazione (quota da calcolarsi in relazione

al piano o parte di piano o più piani di proprietà di detto condomino prima della sopraelevazione) ed infine ripartendo il risultato residuo tra i proprietari degli altri piani preesistenti, mentre é errato dividere quest'ultima somma tra tutti i condomini.

Cass. civ., Sez. II, 21/8/2003, n. 12292, Restuccia C. Ruggeri

Poiché l'indennità di sopraelevazione prevista dall'art. 1127 cod. civ. costituisce un debito di valore (anche se non per fatto illecito), di conseguenza non é utilizzabile la regola dettata, per le obbligazioni di valuta, dall'art. 1224 cod. civ., secondo cui gli interessi legali sono dovuti dalla costituzione in mora.

Cass. civ., Sez. II, 21/8/2003, n. 12292, Restuccia C. Ruggeri

In tema di installazione di apparecchi di antenna radio - televisivi, il relativo diritto, riconosciuto dall'art. 1 della legge n. 554 del 1940, é diritto soggettivo perfetto, di natura personale, condizionato solo nei riguardi degli interessi generali, ma non nei confronti dei proprietari obbligati, rispetto ai quali la legge si limita ad imporre al titolare del diritto di impianto che l'installazione non debba impedire in alcun modo il libero uso della proprietà secondo la sua destinazione, né arrecare danni alla proprietà medesima.

Cass. civ., Sez. II, 21/8/2003, n. 12295, Sondrio C. Pesce

In tema di condominio negli edifici, l'attività di custodia e di vigilanza é dal portiere svolta anche nell'interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso, e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini.

Cass. civ., Sez. II, 21/8/2003, n. 12298, Innaimi ed altri C. Polizzi ed altri

In tema di condominio di edifici, l'apposizione di targhe e tende nel prospetto dell'edificio condominiale costituisce espressione del diritto di comproprietà dei condomini su detta parte comune, corrispondendo alla normale destinazione di questa; ne consegue che l'esercizio di tale facoltà non può essere assoggettato a divieto o subordinato al consenso dell'amministratore condominiale.

Cass. civ., Sez. II, 21/8/2003, n. 12298, Innaimi ed altri C. Polizzi ed altri

SETTEMBRE

In materia di condominio negli edifici, la violazione del diritto di ciascun condomino di

esaminare, a sua richiesta e secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina, in quanto incidente sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari, l'annullabilità della delibera di approvazione dei medesimi.

Cass. civ., Sez. II, 11/9/2003, n. 13350, Oliva C. Cond. V. Curtatone 6 Genova

Tenuto conto che, ai sensi del primo comma dell'art. 1102 c.c., l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è legittimo purché non ne alteri la destinazione e non impedisca il pari uso da parte degli altri, la compromissione da parte di un comproprietario dell'uso da parte degli altri configura un atto illecito. Ad una tale conclusione non osta la previsione di cui al secondo comma dell'art. 1102 cod. civ. in quanto essa si limita a prevedere che il mutamento del compossesso in possesso esclusivo determina una situazione di fatto idonea all'acquisto per usucapione.

Cass. civ., Sez. II, 12/9/2003, n. 13424, Zaghen ed altri C. Bergamaschi ed altri

In tema di sopraelevazione dell'ultimo piano o del lastrico solare degli edifici costituiti in condominio, il pregiudizio all'aspetto architettonico, che ai sensi del terzo comma dell'art. 1127 c.c. consente l'opposizione dei condomini, consiste in un'incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico dell'edificio, che - essendo immediatamente apprezzabile ictu oculi ad un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione - si traduce in una diminuzione del pregio estetico e quindi economico del fabbricato.

Cass. civ., Sez. II, 12/9/2003, n. 13426, De Nicola C. Lo Dico

In tema di legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, prevista dall'art. 1131 secondo comma c.c. per ogni lite riguardante le parti comuni dell'edificio, la domanda di accertamento di una servitù a carico delle parti comuni bene è indirizzata nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, tanto più nel caso in cui la stessa sia stata formulata in via riconvenzionale dal convenuto nei confronti dell'amministratore che aveva agito in negatoria "servitutis" sulla base di specifico mandato conferitogli dall'assemblea dei condomini.

Cass.civ., Sez. II, 17/9/2003, n. 13695, Cond. Aniela Via Penegal 21 Bolzano C. Cond. Tris Via Penegal 21/B/C/D Bolzano

OTTOBRE

Qualora un bene sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del supercondominio al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli

edifici ,giacché - in considerazione della relazione di accessorietà che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni - questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi. (La Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha confermato la decisione dei giudici di appello che, qualificando come supercondominio la comunione delle fognature di acque poste al servizio di distinti edifici costituiti in condominio, aveva applicato la disciplina in materia di condominio, ritenendo ammissibile l'impugnazione ex art. 1137 cod. civ. della delibera della relativa assemblea.)

Cass. civ., Sez. II, 3/10/2003, n. 14791, Occhipinti C. Carrozzi

In tema di condominio, il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva), a condizione di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro - ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi - e di non alterarne la normale destinazione e sempre che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale.

Cass. civ., Sez. II, 27/10/2003, n. 16097, Cond. Via Grisignano 12 Salerno C. Coppola

In tema di condominio degli edifici, la tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120, secondo comma, cod. civ. - é stata disciplinata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della consequenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unitàimmobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, 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 qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'un apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenervisi insito.

Cass. civ., Sez. II, 27/10/2003, n. 16098, Donini C. Cond. Medina portoverde Misano Adriatico

In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro, solo nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario. Tale situazione non si verifica invece nell'ipotesi in cui convenuto in

giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso, nei confronti del quale non vi sia stata pertanto richiesta di cessazione immediata dell'uso cui è adibito il negozio.

Cass. civ., Sez. II, 29/10/2003, n. 16240, Marchi ed altri C. Cond. Argentina Via Tazzoli 3 Brescia ed altri

Ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., deve qualificarsi come cortile lo spazio esterno che abbia la funzione non soltanto di dare aria e luce all'adiacente fabbricato, ma anche di consentirne l'accesso. (La Corte, nel formulare il principio summenzionato, ha ritenuto corretta la decisione del giudice di appello che aveva escluso la natura condominiale di un'area adiacente al fabbricato, rivendicata dal Condominio nei confronti dell'originario unico proprietario e costruttore, rilevando che l'area in questione non era stata mai utilizzata dai condomini ma in via esclusiva da un terzo al quale l'aveva affittata il costruttore che se ne era riservata la disponibilità).

Cass. civ., Sez. II, 29/10/2003, n. 16241, Cond. Via Vincenzo Picardi 4 Roma C. Ist. Aut. Case Popolari Prov. Roma

NOVEMBRE

Il muro perimetrale di un edificio condominiale può essere utilizzato dal singolo condominio per il migliore godimento della parte di edificio di sua proprietà esclusiva, ma non può essere invece utilizzato, senza il consenso di tutti i condomini, per l'utilità di un altro immobile di sua esclusiva proprietà, in quanto ciò implica la costituzione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva escluso la necessità del consenso di tutti i condomini per la edificazione da parte di uno di essi di una tettoia di copertura di un'area di esclusiva proprietà di quest'ultimo, realizzata mediante il suo inserimento nel muro perimetrale comune, che aveva assunto la funzione di quarta parete del nuovo vano).

Cass. civ., Sez. II, 24/11/2003, n. 17868, De Ciantis C. Di Bona

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 Management System