



15/01/114 17:54

CASSAZIONE CIVILE 2004: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2004: CONDOMINIO

GENNAIO

Tenuto conto che sono legittime le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, purché formulate in modo espresso o comunque non equivoco - sì da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni - le norme regolamentari possono imporre limitazioni al godimento degli immobili di proprietà esclusiva secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti, in tema di immissioni lecite, dall'art. 844 cod. civ. Ne consegue che in tal caso la liceità o meno dell'immissione deve essere determinata non sulla base della norma civilistica generale ma alla stregua del criterio di valutazione fissato dal regolamento. (Nella specie la Corte ha ritenuto corretta la decisione dei giudici di appello, secondo cui la destinazione di un appartamento a studio medico dentistico non violava la norma del regolamento condominiale di natura contrattuale che vietava l'esercizio negli immobili di proprietà esclusiva di attività rumorose maleodoranti ed antiigieniche, atteso che l'attività espletata non presentava in concreto tali caratteri).

Cass. Civ., Sez. II, 7/1/2004, n. 23, Benaglio ed altro C. Ferrara

In tema di condominio degli edifici, e con riguardo all'assemblea dei condomini, l'incompletezza dell'ordine del giorno contenuto nell'atto di convocazione dell'assemblea stessa determina non la nullità assoluta, bensì la semplice annullabilità della relativa delibera, con la conseguenza che questa dovrà essere impugnata nel termine di trenta giorni, giusta disposto dell'art. 1137 c.c.

Cass. Civ., Sez. II, 9/1/2004, n. 143, Paladino ed altri C. Cond. Via Sapello 50-Genova

La legittimazione passiva dell'amministratore di condominio sussiste, con riguardo ad azioni negatorie e confessorie di servitù, anche nel caso in cui sia domandata la rimozione di opere comuni o (come nella specie) la eliminazione di ostacoli che impediscano o turbino l'esercizio della servitù medesima, non rendendosi necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 21/1/2004, n. 919, Cond. Via Vallombrosa 18 - Roma C. Ludea Srl

Costituisce innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120 secondo comma, cod. Civ., e, come tale, affetta da nullità, l'assegnazione nominativa da parte del Condominio a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura, in quanto tale delibera, da un lato, sottrae l'utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con "animo domini", della relativa proprietà a titolo di usucapione, non essendo a tal fine necessaria l'interversione del possesso da parte del compossessore il quale, attraverso l'occupazione della relativa area, eserciti un possesso esclusivo, impedendo automaticamente agli altri condomini di utilizzarla allo stesso modo.

Cass. Civ., Sez. II, 22/1/2004, n. 1004, Cond. Dei Mille Via XIV Maggio 1 C. Bianchi

In materia di condominio di edifici, il codice civile, nel riferirsi, quanto alle sopraelevazioni (art. 1127, terzo comma, cod. civ.), all'aspetto architettonico dell'edificio, e, quanto alle innovazioni (art. 1120, secondo comma, cod. civ.), al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore. La relativa indagine, condotta in stretta correlazione con la visibilità dell'opera e con l'esistenza di un danno economico valutabile, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato, senza comportare l'obbligo di un'espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo è da ritenersi insito in quello estetico, in conseguenza della gravità di quest'ultimo.

Cass. Civ., Sez. II, 22/1/2004, n. 1025, Rossetti ed altro C. Cond. Via Orsi n. 18/36 - Napoli ed altri

Le clausole del regolamento condominiale che incidono sui diritti immobiliari dei condomini, sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni, hanno natura contrattuale e, concernendo diritti immobiliari, per esse deve ritenersi imposta la forma scritta "ad substantiam", cosicché va esclusa la possibilità di una loro approvazione mediante comportamenti concludenti dei condomini, quale la mancata contestazione della delibera condominiale che le abbia approvate da parte del condomino assente alla assemblea che ha adottato tale atto. (In applicazione di siffatto principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto inopponibile al condomino il regolamento condominiale - da questi non approvato con atto scritto - che, tra l'altro, vietava la collocazione di una caldaia sul ballatoio e la collocazione di fili elettrici nell'androne del fabbricato).

Cass. Civ., Sez. II, 26/1/2004, n. 1314, Caltabiano C. Fichera

In tema di oneri condominiali, non è applicabile alle spese di conservazione (art. 1123, primo comma, cod. civ.), qual è quella per la sostituzione della caldaia, il criterio di ripartizione in

proporzione dell'uso (art. 1123, secondo comma cod. civ.). Ne consegue che la ripartizione delle spese per la sostituzione della caldaia va effettuata secondo i millesimi di proprietà e non secondo i millesimi del riscaldamento e tale normativa è derogabile solo per via contrattuale, attraverso una convenzione che obblighi tutti i condomini, non rientrando tra le attribuzioni della assemblea condominiale quella di deliberare in ordine a criteri di ripartizione delle spese in contrasto con quelli previsti dalla legge, traducendosi una tale delibera in una lesione dei diritti del singolo condomino attraverso il mutamento del valore riconosciuto alla parte di edificio di sua proprietà esclusiva.

Cass. Civ., Sez. II, 27/1/2004, n. 1420, Cond. Via S. Nazaro, 6 - Genova C. Magliano

In tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà. (Nella specie, la S.C., in applicazione del succitato principio, ha confermato la sentenza di merito, secondo la quale la mancata indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea del luogo e delle ore in cui sarebbe stato possibile l'esame della documentazione contabile era insufficiente a far ritenere dimostrato da parte dei condomini l'impossibilità di prenderne visione).

Cass. Civ., Sez. II, 28/1/2004, n. 1544, Bacino C. Condominio via Rizzo, 74 - Palermo

In tema di modalità di redazione del rendiconto da parte dell'amministrazione del condominio, deve escludersi che la mancata, analitica indicazione dei nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e degli importi da ciascuno di essi dovuti incida sulla validità della delibera di approvazione del medesimo, non comportando siffatta omissione neppure una irregolarità formale di detta delibera, sempre che le poste attive e passive risultino correttamente iscritte nel loro importo.

Cass. Civ., Sez. II, 28/1/2004, n. 1544, Bacino C. Condominio via Rizzo, 74 - Palermo

In materia di condominio negli edifici, la previsione, nel regolamento condominiale, dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio (il cui fondamento va ravvisato nell'esigenza di disincentivare il distacco quale fonte di squilibrio sotto il profilo tecnico ed economico dal riscaldamento centralizzato, ben potendo i condomini, in esplicitazione della loro autonomia privata, assumere peraltro in via negoziale la prevista obbligazione corrispettiva) va ricondotta non già nell'ambito della regolamentazione dei servizi comuni, bensì in quello delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condomini; ne consegue che essa non è modificabile da delibera assembleare, se non con l'unanimità dei consensi.

Cass. Civ., Sez. II, 28/1/2004, n. 1558, Bonifacio C. Condominio Via Picenna 17 - Parco Teledip - San Giorgio a Cremano

In materia di condominio negli edifici, incombe al condomino che abbia ottenuto il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato l'onere di chiedere al condominio di poter (nuovamente) allacciare la propria unità immobiliare all'impianto comune e di sopportarne la relativa spesa.

Cass. Civ., Sez. II, 28/1/2004, n. 1558, Bonifacio C. Condominio Via Picenna 17 - Parco Teledip - San Giorgio a Cremano

In materia di condominio negli edifici, ai fini dell'adozione della delibera assembleare avente ad oggetto la ricognizione della vigenza e vincolatività di una disposizione del regolamento condominiale non è richiesta l'unanimità dei consensi.

Cass. Civ., Sez. II, 28/1/2004, n. 1558, Bonifacio C. Condominio Via Picenna 17 - Parco Teledip - San Giorgio a Cremano

FEBBRAIO

È imprescrittibile, perché diretta alla tutela del diritto di (com) proprietà, l'azione con cui i comproprietari di un cortile - utilizzato dalla convenuta come parcheggio - lamentano la violazione della destinazione dello spazio comune, che - secondo la norma del regolamento condominiale di natura contrattuale - debba essere lasciato libero e sgombro, attesa la natura di vincolo di natura reale - assimilabile a un onere reale o a una servitù reciproca - e non semplicemente obbligatoria della destinazione impressa dalla norma regolamentare. (La Corte ha confermato la sentenza impugnata che, escludendo la natura negoziale del vincolo imposto dalla norma del regolamento condominiale di natura contrattuale, invocato dagli attori, aveva disatteso l'eccezione di prescrizione sollevata dalla convenuta che aveva dedotto di avere utilizzato l'area in oggetto come parcheggio da oltre dieci anni).

Cass. Civ., Sez. II, 4/2/2004, n. 2106, Coop. Sporting Club Casino Sociale Srl C. Pastore ed altri

Il momento iniziale di decorrenza del termine di prescrizione va individuato in quello in cui, a seguito dell'altrui condotta, si verifica la lesione concreta della sfera giuridica. (Nel caso di specie, la S.C. ha ritenuto che la corte di merito avesse fatto corretta applicazione di tale principio, estendendolo anche in tema di azione di ripetizione di indebito, fissando la decorrenza della prescrizione dell'azione di ripetizione di una somma versata al mandatario per l'acquisto in comunione di una porzione immobiliare, nel momento in cui, in violazione del mandato ricevuto, il mandatario provvedeva ad intestare a sé stesso l'intera porzione immobiliare acquistata).

Cass. Civ., Sez. III, 6/2/2004, n. 2287, Bissoni C. Bissoni

In tema di divisione giudiziale, qualora al dividente sia assegnato un bene di valore

superiore alla sua quota, il diritto al conguaglio dovuto agli altri comunisti sorge dal momento e per effetto del provvedimento definitivo di scioglimento della comunione, e ciò indipendentemente dalla natura - dichiarativa o costitutiva - attribuita alla relativa sentenza, posto che anche nel primo caso l'efficacia retroattiva della pronuncia é limitata, ai sensi dell'art. 757 c.c., all'effetto distributivo dei soli beni concretamente assegnati in proporzione del valore delle relative quote. Ne consegue che gli interessi sul conguaglio, che sono di natura corrispettiva, decorrono soltanto dal momento in cui, con il provvedimento definitivo, é cessato lo stato di indivisione delle cose comuni, in pendenza del quale i frutti maturati fino al momento della divisione spettano ai comunisti in proporzione delle rispettive quote di partecipazione. Pertanto non é configurabile a favore del dividendo non assegnatario il diritto agli interessi compensativi sul capitale - la cui corresponsione postula il mancato godimento dei frutti della cosa propria - atteso che anche nel caso in cui il bene sia assegnato a colui che durante la comunione ne aveva il possesso, gli altri dividendi - in quanto esclusi dal godimento - avranno diritto, per il periodo precedente il provvedimento di scioglimento della concessione, soltanto al rendiconto della gestione e alla corresponsione degli interessi corrispettivi sulle somme loro eventualmente dovute in relazione ai frutti maturati e non percepiti.

Cass. Civ., Sez. II, 10/2/2004, n. 2483, Selmo C. Selmo

Le violazioni di norme generali sulla proprietà e sul condominio, ovvero la violazione del regolamento condominiale, poste in essere dai singoli condomini con attività ed iniziative indipendenti (anche se analoghe) e che arrechino separati vantaggi agli immobili dei trasgressori violando i diritti degli altri condomini, pongono in essere rapporti giuridici distinti tra gli autori degli illeciti, da un lato, e il condominio o gli altri condomini dall'altro, i quali, ove dedotti in un medesimo giudizio, danno luogo pur sempre a cause scindibili, non sussistendo un rapporto unico e indivisibile, tale che il giudice non possa conoscere utilmente della posizione di uno separatamente dalla posizione degli altri. Ne consegue che, in un procedimento iniziato e proseguito in appello solo da alcuni condomini nei confronti dei supposti autori dei fatti lesivi, non é necessario integrare il contraddittorio nel caso in cui solo alcuni dei predetti convenuti, rimasti soccombenti in appello, proponano ricorso in cassazione, poiché, in ragione della richiamata autonomia dei rapporti, non si versa in una ipotesi di litisconsorzio necessario.

Cass. Civ., Sez. II, 16/2/2004, n. 2943, Dell'Ampio C. Bernacchini

Costituisce valutazione in fatto, sottratta al giudizio di legittimità ove adeguatamente motivata, l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui é destinato, rientri tra quelli condominiali oppure sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ovvero se si tratti di bene comune solo ad alcuni condomini o, infine, se sia comune al condominio e solo ad alcuni dei singoli proprietari esclusivi, non potendosi escludere a priori la ricorrenza di una eventualità siffatta.

Cass. Civ., Sez. II, 16/2/2004, n. 2943, Dell'Ampio C. Bernacchini

Il condominio di edifici si costituisce ipso iure nel momento in cui si realizza il

frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni.

Cass. Civ., Sez. II, 19/2/2004, n. 3257, De Pascalis C. Condominio Kennedy Trepuzzi

Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti.

Cass. Civ., Sez. II, 19/2/2004, n. 3257, De Pascalis C. Condominio Kennedy Trepuzzi

In tema di condominio negli edifici, è di natura dichiarativa ed esclude qualunque applicazione delle norme sul litisconsorzio l'azione volta ad accertare le modalità di utilizzo, da parte di un condomino, del pluviale di scarico delle acque meteoriche, di proprietà comune, attraverso la costruzione di una tubazione di raccordo tra la grondaia ed il pluviale, inserita anch'essa nel muro perimetrale pure di proprietà comune, nonché l'obbligo di altro condomino, quale proprietario o comproprietario di altro appartamento sito nell'edificio condominiale, e direttamente coinvolto dall'attraversamento, nel muro perimetrale, della tubazione, di consentire tale utilizzazione.

Cass. Civ., Sez. II, 19/2/2004, n. 3258, Gatto C. Vitello

In tema di contratto preliminare di vendita di beni determinati facenti parte di una comunione - stipulato da uno soltanto dei comproprietari con l'impegno di ottenere il consenso degli altri alla divisione preliminare alla compravendita - non costituisce requisito di validità - ai fini della determinazione dell'oggetto del negozio - la sottoscrizione di quei comproprietari, che non essendo intervenuti nella scrittura, erano terzi rispetto al contratto.

Cass. Civ., Sez. II, 24/2/2004, n. 3638, Calamante C. Montanaro

In tema di condominio negli edifici, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 cod. Civ., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, deve ritenersi che la condotta del condomino, consistente nella stabile occupazione - mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura - di una porzione del cortile comune, configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed

alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà.

Cass. Civ., Sez. II, 24/2/2004, n. 3640, Bisignano C. Folino ed altro

In regime patrimoniale di comunione legale, il disposto di cui all'art. 184 cod. civ. (secondo cui < consenso dell'altro coniuge e da questo non convalidati sono annullabili se riguardano beni immobili o beni mobili elencati nell'art. 2683>>) presuppone l'effettiva autonoma disposizione di un bene comune da parte di uno solo dei coniugi, pertanto non si applica nel caso in cui, come nella specie, tutti i contraenti siano a conoscenza della comunione dei beni tra i coniugi e questi ultimi figurino entrambi nel contratto come venditori, atteso che in tal caso il mancato consenso di uno dei due impedisce il sorgere di una valida obbligazione neanche a carico dell'altro.

Cass. Civ., Sez. II, 24/2/2004, n. 3647, Rapis ed altri C. Moratti

Soggiace all'onere di offrire la prova rigorosa prescritta in tema di azione di rivendica della proprietà dall'art. 948 cod. civ. chi - invocando la qualità di comproprietario e non di proprietario esclusivo del bene - agisca per ottenere - previo accertamento della comunione - il recupero della utilizzazione della cosa - di cui lamenti di essere stato privato - attraverso un provvedimento che gli consenta l'esercizio dei poteri spettanti al comunista nell'uso della cosa comune impedito dal comportamento del comproprietario. (La Corte ha ritenuto corretta la decisione impugnata che, nel ritenere non assolto l'onere probatorio di cui all'art. 948 cod. civ. aveva rigettato la domanda con cui l'attore, assumendo di essere comproprietario di uno spiazzo comune anche al convenuto, aveva chiesto l'accertamento della relativa comproprietà con la condanna del predetto convenuto alla rimozione delle macerie dal medesimo depositate in modo da impedire il passaggio esercitato dall'istante).

Cass. Civ., Sez. II, 24/2/2004, n. 3648, Piacquadio C. Bontempo

MARZO

L'esistenza di un diritto di servitù di passaggio su fondo altrui non esclude che il proprietario del fondo servente possa servirsi delle opere realizzate per renderne possibile l'esercizio, salvo che ciò sia escluso dal titolo della servitù o che tale utilizzazione comprometta il passaggio del titolare della servitù. (I giudici di appello avevano ritenuto non configurabile, ai sensi dell'art.1168 c.c., lo spoglio del possesso lamentato dai ricorrenti in relazione alla chiusura di un varco da essi aperto nella loro proprietà, compiuta dal condominio titolare di un diritto di servitù di passaggio gravante sul fondo dei ricorrenti. La Corte, nel cassare la sentenza, ha ritenuto legittima l'utilizzazione del varco da parte dei ricorrenti che se ne servivano per accedere a un'area condominiale).

Cass. Civ., Sez. II, 11/3/2004, n. 4952, Panin ed altri C. Cond. via degli Aceri 79 - Roma

Il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall'art. 41 "sexies" della legge 17 agosto 1942 n. 1150, secondo il testo introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, norma imperativa, non può subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla norma imperativa. Il suddetto vincolo si traduce in una limitazione legale della proprietà, che può essere fatta valere, con l'assolutezza tipica dei diritti reali, nei confronti dei terzi che ne contestino l'esistenza e l'efficacia. Pertanto coloro che abbiano acquistato le singole unità immobiliari dall'originario costruttore - venditore il quale, eludendo il vincolo, abbia riservato a sé la proprietà di detti spazi, ben possono agire per il riconoscimento del loro diritto reale d'uso direttamente e soltanto nei confronti dei terzi ai quali l'originario costruttore abbia alienato le medesime aree destinate a parcheggio. In tale giudizio la pronuncia di nullità delle eventuali clausole contenenti atti di rinuncia inseriti nei contratti conclusi dall'originario costruttore - venditore con gli attori, con la conseguente integrazione di quei negozi col comando della norma imperativa, ben si presta infatti ad essere adottata "incidenter tantum", in modo che essa non costituisca giudicato nei confronti dell'originario costruttore - venditore, non convenuto in giudizio.

Cass. Civ., Sez. II, 23/3/2004, n. 5755, Sroch e altri C. Cond. salita S. Martino 6/14 - S. Olcese e altri

In tema di innovazioni nel condominio degli edifici, l'alterazione del decoro architettonico può derivare anche dalla modifica dell'originario aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano comunque suscettibili per sé di considerazione autonoma. (Enunciando il principio di cui in massima, la S.C. ha cassato la decisione del giudice del merito, la quale aveva invece escluso la possibilità di considerare l'atrio dell'edificio come un elemento dotato, in sé, di autonomo valore estetico e qualificante del pregio architettonico dell'edificio).

Cass. Civ., Sez. II, 24/3/2004, n. 5899, D'Agostino C. Cond. Via Nazionale 243-245 - Roma e altri

Nell'alterazione del decoro architettonico dell'edificio in condominio, vietata dall'art. 1120 cod. Civ., il pregiudizio economico è normalmente insito in quello estetico accertato, senza necessità di una espressa motivazione sotto tale profilo tutte le volte in cui non sia stato espressamente eccepito e provato che la modifica ha anche arrecato un vantaggio economicamente valutabile.

Cass. Civ., Sez. II, 24/3/2004, n. 5899, D'Agostino C. Cond. Via Nazionale 243-245 - Roma e altri

Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale,

mentre è esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso.

Cass. Civ., Sez. II, 25/3/2004, n. 5974, Salvati C. Cond. Via Riccardo Galli 3/5 - Milano

In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 cod. civ. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione a ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica "ratio", alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi, invece, d'installazione "ex novo" dell'impianto dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 cod. civ. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino).

Cass. Civ., Sez. II, 25/3/2004, n. 5975, Majocco e altro C. Cond. di Via Assarotti 11 - Torino

L'art. 1123 cod. Civ., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime. In tale ultima ipotesi, ove una clausola del regolamento di condominio stabilisca per una determinata categoria di condomini l'esenzione dal concorso in qualsiasi tipo di spesa (comprese quelle di conservazione) in ordine ad una determinata cosa comune, essa comporta il superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su detta parte del fabbricato.

Cass. Civ., Sez. II, 25/3/2004, n. 5975, Majocco e altro C. Cond. di Via Assarotti 11 - Torino

Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali. (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza di merito che - con una motivazione carente - aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo).

Cass. Civ., Sez. II, 25/3/2004, n. 5975, Majocco e altro C. Cond. di Via Assarotti 11 - Torino

In base all'art. 1124 cod. Civ., le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e, quindi, dell'ascensore, sono assimilate e assoggettate alla stessa disciplina, senza alcuna distinzione tra le une e le altre, sicché la clausola di regolamento condominiale che esoneri una determinata categoria di condomini dal pagamento delle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria), ove sia intesa dal giudice nel senso di modificare anche detta assimilazione legale, distinguendo le varie spese, richiede una motivazione adeguata.

(Fattispecie relativa a regolamento condominiale che, in deroga alla disciplina di cui agli artt. 1123-1125 cod. Civ., prevedeva l'esenzione da tali spese per una categoria di condomini).

Cass. Civ., Sez. II, 25/3/2004, n. 5975, Majocco e altro C. Cond. di Via Assarotti 11 - Torino

In tema di competenza del giudice per valore, nella controversia promossa da un condomino che agisca nei confronti del condominio per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico della spesa deliberata ed approvata in via generale e per tutti i condomini dell'assemblea, sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare sulla quale è fondata la pretesa del condominio nei suoi confronti (e non già dell'insussistenza, per qualsiasi titolo, della propria personale obbligazione), la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto implicato dalla delibera, il cui valore è, quindi, quello da prendere in considerazione ai fini della determinazione della competenza, atteso che il non riguarda l'obbligo del singolo condomino bensì l'intera spesa oggetto della deliberazione, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale.

Cass. Civ., Sez. II, 5/4/2004, n. 6617, Cicinelli Cirianni C. Cond. Via Valiero 12 - Roma

In tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1136, comma terzo, cod. Civ., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che, coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 cod. civ. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali. (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza del giudice del merito che aveva ritenuto sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli, pari ad un terzo dei presenti, unitamente alla condizione che essi rappresentassero almeno un terzo della proprietà, ritenendo del tutto irrilevante che la parte contraria alla delibera detenesse un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale).

Cass. Civ., Sez. II, 5/4/2004, n. 6623, Cond. Val Leogra 65 - Schio C. Marsiglio

Colui che, non essendo né condomino né amministratore del condominio, inviti un prestatore d'opera ad eseguire alcuni lavori (nella specie: di pitturazione) in uno stabile condominiale, vuoi che rivesta la qualità di rappresentante senza potere vuoi che assuma quella del , in ambedue i casi, non diventa titolare del rapporto contrattuale con il suddetto prestatore d'opera. Infatti, il rappresentante senza potere non risponde nei confronti dell'altro contraente a titolo contrattuale ma solo a titolo di responsabilità per danni; e il , agendo come mero strumento di trasmissione della dichiarazione altrui, è privo di qualsiasi potere di rappresentanza.

Cass. Civ., Sez. II, 6/4/2004, n. 6721, Cavalieri D'Oro C. Michetti

La fattura per lavori (nella specie: di tinteggiatura di un edificio condominiale), commessi da un terzo in favore di un condominio (beneficiario della prestazione), emessa dall'esecutore dell'opera non già nei confronti del committente apparente, ma nei riguardi del condominio, costituisce una confessione stragiudiziale in ordine all'identificazione della controparte. (In applicazione di tale principio, la Corte ha escluso che parte del rapporto contrattuale fosse stato un terzo, che risultava essere figlio dell'amministratore del condominio e dei lavori).

Cass. Civ., Sez. II, 6/4/2004, n. 6721, Cavalieri D'Oro C. Michetti

In tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 cod. civ. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo. Pertanto non assume rilievo in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata ma ad un elemento esterno. Ne consegue l'inversione dell'onere della prova in ordine al nesso causale, incombando sull'attore la prova del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo e sul convenuto la prova del caso fortuito. Sia l'accertamento in ordine alla sussistenza della responsabilità oggettiva che quello in ordine all'intervento del caso fortuito che lo esclude involgono valutazioni riservate al giudice del merito, il cui apprezzamento è insindacabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici. (Nella specie, relativa alla invasione di acqua piovana causata dalla occlusione di una griglia di pertinenza del condominio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva riconosciuto la responsabilità condominiale ed escluso con idonea motivazione la sussistenza del caso fortuito, indicato nella sostituzione della porta dell'unità immobiliare invasa dall'acqua con una nuova, sprovvista di accorgimenti tecnici idonei ad evitare il fenomeno).

Cass. Civ., Sez. II, 6/4/2004, n. 6742, Mazzucchelli C. Imm. Diu Srl ed altri

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, 28/4/2004, n. 8119, Polli C. Cond. Via Garibaldi 3 - Settala

Per l'esclusione della presunzione di proprietà comune, di cui al citato art. 1117 cod. Civ., non è necessario che il contrario risulti in modo espresso dal titolo, essendo sufficiente che da questo emergano elementi univoci che siano in contrasto con la reale esistenza di un diritto di comunione, dovendo la citata presunzione fondarsi sempre su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo, con la conseguenza che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ovvero risulti comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo, in guisa da rilevare - in base ad elementi obiettivamente rilevabili, secondo l'incensurabile apprezzamento dei giudici di merito - che si tratta di un bene avente una propria autonomia e indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, viene meno il presupposto per l'operatività della detta presunzione.

Cass. Civ., Sez. II, 28/4/2004, n. 8119, Polli C. Cond. Via Garibaldi 3 Settala

In tema di condominio, il "suolo su cui sorge l'edificio", al quale fa riferimento l'art. 1117 cod. Civ., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto, rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno sita in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano le fondamenta dell'immobile.

Cass. Civ., Sez. II, 28/4/2004, n. 8119, Polli C. Cond. Via Garibaldi 3 Settala

Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 cod. civ. lo spazio sottostante al suolo su cui sorge un edificio in condominio, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, deve considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla sua destinazione. Ne deriva che il condomino non può, senza il consenso degli altri, procedere ad escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali ad ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo (In applicazione di tale principio, la Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva considerato lesivo del diritto di comproprietà l'opera di escavazione di cm. 40, eseguita dalla proprietaria del piano terreno, in profondità del sottosuolo, per ingrandire il suo locale).

Cass. Civ., Sez. II, 28/4/2004, n. 8119, Polli C. Cond. Via Garibaldi, 3 - Settala

La legittimazione generale prevista dall'art. 1421 cod. civ. all'azione di nullità non esime l'attore dall'onere di dimostrare il proprio, concreto interesse ad agire, e perciò, se oggetto dell'impugnazione è una delibera condominiale, essa non può esser impugnata per nullità da un terzo estraneo al condominio, bensì per l'esperibilità di detta azione è necessaria la qualità di condomino - presente o assente, consenziente o dissenziente che sia stato all'approvazione della delibera impugnata - la quale costituisce requisito essenziale per la configurabilità del suo interesse ad agire per la nullità della delibera medesima.

Cass. Civ., Sez. II, 28/4/2004, n. 8135, De Giorgio C. Cond. Villaggio Losio

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (fattispecie in tema di corridoio ritenuto comune soltanto a parte del fabbricato in condominio).

Cass. Civ., Sez. II, 28/4/2004, n. 8136, Basile C. Sestini

Ai sensi dell'art. 1131 cod. Civ., l'amministratore condominiale è passivamente legittimato a stare in giudizio in tutte le controversie che abbiano ad oggetto i servizi e i beni comuni (quale quella avente ad oggetto la pretesa illegittimità dell'avvenuta soppressione del servizio di portierato), controversie rispetto alle quali sono legittimati ad intervenire anche i singoli condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 28/4/2004, n. 8139, Gallo ed altro C. Cond. via Cardinal Mimmi, 28-32 ed altro

MAGGIO

La mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale ad un condomino, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta non già la nullità, ma l'annullabilità della delibera che, ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti e dalla approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Cass. Civ., Sez. II, 5/5/2004, n. 8493, Morello C. Campanella

In tema di rapporti di cosiddetta parasubordinazione, devoluti, ai sensi dell'art. 409 n. 3 cod. proc. Civ., alla competenza del giudice del lavoro, il requisito del coordinamento fra la prestazione d'opera continuativa e personale, o prevalentemente personale, del collaboratore e il preponente postula che la medesima attività si svolga in connessione o collegamento con il preponente stesso, per contribuire alle finalità cui esso mira. Ne consegue che, nel caso in cui la prestazione continuativa e personale sia quella di un avvocato, il coordinamento va ravvisato qualora l'attività del legale si inserisca nell'organizzazione aziendale del preponente, risulti collegata con gli scopi di essa, e, pur in limiti compatibili con l'autonomia professionale, sia assoggettata ad ingerenze e direttive. (Il Giudice di Pace si era dichiarato incompetente in ordine alla domanda di pagamento del compenso per le prestazioni professionali - giudiziali e stragiudiziali - svolte da un avvocato in favore di un condominio, ritenendola devoluta al giudice del lavoro ai sensi

dell'art. 409 n. 3 cod. proc. civ. Nel cassare la decisione impugnata, la Corte, dopo avere innanzitutto escluso che per le attività giudiziali potesse ricorrere la competenza del giudice del lavoro, ha ritenuto - relativamente a quelle stragiudiziali - che, in considerazione della stessa natura del soggetto preponente - ente di gestione delle cose comuni e perciò sostanzialmente privo di alcuna organizzazione - non potesse qualificarsi come parasubordinata l'attività di consulenza prestata dal legale - senza alcuna possibilità d'ingerenza da parte del preponente - nell'ambito della gestione condominiale, evidenziando altresì l'assoluta irrilevanza, delle modalità di determinazione del compenso, che per l'attività di consulenza era stato previsto in misura forfettaria).

Cass. Civ., Sez. II, 6/5/2004, n. 8598, Toro C. Cond. Shopping Center Vulcania P.zza Aldo Moro

L'uso particolare o più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. - dal quale esula ogni utilizzazione che si risolva in un'imposizione di limitazioni o pesi sul bene comune - presuppone, perché non si configuri come illegittimo, che non ne risultino impedito l'altrui paritario uso né modificata la destinazione né arrecato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Ne consegue che l'inserimento di una canna fumaria all'interno del muro comune - costituente anche muro di delimitazione della proprietà individuale - ad esclusivo servizio del proprio immobile non può considerarsi utilizzazione in termini di mero "appoggio" della stessa al muro comune, secondo quello che, a determinate condizioni, può costituire uso consentito del bene comune ai sensi della norma in questione, stante il suo peculiare carattere di invasività della proprietà altrui (qual è anche quella non esclusiva bensì comune), anche sotto i meri profili delle immissioni di calore e della limitazione rispetto ad altre possibili e diverse utilizzazioni della cosa che ne derivano.

Cass. Civ., Sez. II, 10/5/2004, n. 8852, Ginesi C. Morelli ed altro

In tema di condominio negli edifici, i poteri dell'assemblea sono circoscritti alle materie - che si compendiano nel concetto di gestione - definite dall'art. 1135 cod. civ. e dagli specifici articoli precedenti. Ne consegue che l'assemblea non ha una competenza generalizzata in materia di spese per le parti comuni, né può deliberare e ripartire tra i condomini i tributi dovuti dai singoli per l'acquisto di beni destinati al servizio comune, anche se detti beni appartengono in comune a tutti i condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 19/5/2004, n. 9463, Cond. Via Fratelli Ciocca 10 - Avellino C. Colantuono

Una delibera di assemblea condominiale, anche se adottata nell'interesse comune o per adempiere ad un obbligo di legge, è nulla se, per perseguire l'interesse dell'intero condominio, prevede la violazione dei diritti di proprietà esclusiva di un condomino, ed in tal caso la sua impugnazione non è soggetta ai termini di decadenza sanciti dall'art. 1137 cod. Civ., rimanendo irrilevante che all'adozione della delibera stessa abbia partecipato anche il condomino leso senza sollevare alcuna obiezione in merito.

Cass. Civ., Sez. III, 24/5/2004, n. 9981, Marino Loffredo Lucia C. Cond. Via Campane 6 - Avellino

GIUGNO

In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale - in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti condomini - possono, nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa - perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale - le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. (in relazione all'art.1138 terzo comma, cod. civ.) ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato. Ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.

Cass. Civ., Sez. II, 28/6/2004, n. 11960, Minervino ed altro C. Casella ed altri

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 cod. civ. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere.

Cass. Civ., Sez. II, 28/6/2004, n. 11961, Scuderi ed altri C. Cond. Via Canfora 16 CT ed altri

LUGLIO

In tema di spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, poiché l'obbligo di ciascun condomino di contribuirvi insorge nel momento in cui si rende necessario provvedere ai lavori che giustificano la spesa, e non quando il debito viene determinato in concreto, qualora sia pronunciata sentenza di condanna nei confronti del condominio per inosservanza dell'obbligo di conservazione delle cose comuni, il condomino creditore che intenda agire "in executivis" contro il singolo partecipante per il recupero del proprio credito accertato dalla sentenza, deve rivolgere la propria pretesa, sia per il credito principale, che per quello, accessorio, relativo alle spese processuali, contro chi rivestiva la qualità di condomino al momento in cui l'obbligo di conservazione è insorto, e non contro

colui che tale qualità riveste nel momento in cui il debito viene giudizialmente determinato.

Cass. Civ., Sez. II, 1/7/2004, n. 12013, Casamassima C. Naselli

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che elementi estrinseci, (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile.

Cass. Civ., Sez. II, 1/7/2004, n. 12018, Callegari Ridolfi ed altri C. Manca

In tema di rinuncia di un condomino al diritto sulle cose comuni, vietata dall'art. 1118 c.c., la cessione della proprietà esclusiva non può essere separata dal diritto sui beni comuni soltanto quando le cose comuni e i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva siano - per effetto di incorporazione fisica - indissolubilmente legate le une alle altre oppure nel caso in cui, pur essendo suscettibili di separazione senza pregiudizio reciproco, esista tra di essi un vincolo di destinazione che sia caratterizzato da indivisibilità per essere i beni condominiali essenziali per l'esistenza ed il godimento delle proprietà esclusive; qualora, invece, i primi siano semplicemente funzionali all'uso e al godimento delle singole unità, queste ultime possono essere cedute separatamente dal diritto di condominio sui beni comuni, con la conseguenza che in tal caso la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. risulta superata dal titolo. (Nella specie la Corte ha confermato la impugnata sentenza la quale aveva ritenuto valida la clausola contrattuale con cui, nell'atto di vendita di due locali siti a piano terra e con ingresso diretto dalla via pubblica, era stato imposto all'acquirente il divieto di utilizzare la porta di ingresso, l'androne e il vano scala dell'edificio condominiale sul rilievo che l'uso dei beni condominiali in oggetto non era essenziale per l'utilizzazione dei locali di proprietà esclusiva).

Cass. Civ., Sez. II, 2/7/2004, n. 12128, Fustaino C. F.lli Ferlino e Mascellino

In tema di condominio, ben può l'amministratore agire, nei confronti di un terzo, per il recupero di una quota di oneri dovuti al condominio; ciò nell'ambito delle proprie prerogative, che non si limitano alle azioni esperibili nei confronti di condomini, in quanto l'art. 1131 cod. civ. espressamente prevede che l'amministratore - nei limiti delle sue attribuzioni - può agire sia nei confronti dei condomini che nei confronti di terzi.

Cass. Civ., Sez. II, 2/7/2004, n. 12130, Medica C. Cond. Via del Teatro Nazionale 3 - Genova

Qualora un medesimo evento dannoso in pregiudizio di un soggetto sia stato provocato da distinte ed autonome condotte - nel caso di specie, danni da infiltrazioni provocati sia dalla

condotta omissiva del condominio che dalla successiva condotta colposa dell'appaltatore al quale erano stati affidati i lavori di ripristino del lastrico solare - di per sé stesse idonee e sufficienti a cagionare eventi dannosi o pericolosi ontologicamente separati, verificatisi nel periodo in cui l'immobile era nella custodia esclusiva dell'uno o dell'altro, non insorge una situazione di contitolarità passiva nel debito e non si fa luogo a solidarietà.

Cass. Civ., Sez. III, 6/7/2004, n. 12329, Cond. Via Bernabei 48 - Palermo C. Buffa Snc

Essendo il condominio un ente sfornito di personalità e autonomia patrimoniale che agisce, in campo sostanziale e processuale, attraverso l'amministratore, tecnico ex art. 46 cod. civ. - le notificazioni vanno effettuate all'amministratore presso il suo domicilio privato ovvero presso lo stabile condominiale, purché esistano locali destinati specificamente allo svolgimento e all'organizzazione dell'attività condominiale; qualora dalla relazione di notifica risulti che il destinatario abbia rifiutato l'atto negando la qualità di amministratore del condominio, deve ritenersi affetta da nullità la relativa notificazione, a meno che il condominio non si costituisca in giudizio o, in caso di mancata costituzione, l'attore non dimostri, ove questa già non risulti aliunde, ovvero non sia pacifica, la sussistenza in capo al soggetto che ha rifiutato l'atto dei poteri rappresentativi del condominio. Ne consegue che, nel caso di rifiuto motivato dall'assenza di poteri rappresentativi, non solo non opera la presunzione legale di avvenuta notifica di cui all'art. 138 cod. proc. civ. ma non potrà procedersi alla notifica neppure ai sensi dell'art. 140 cod. proc. Civ., atteso che, nel primo caso, l'effetto previsto dalla norma si verifica solo ove il rifiuto provenga dal soggetto che si identifichi inequivocamente come destinatario dell'atto e, nel secondo caso, la notifica ex art. 140 cod. proc. civ. è possibile solo ove il rifiuto provenga da soggetti che siano col destinatario nella relazione prevista dall'art. 139 cod. proc. civ.

Cass. Civ., Sez. II, 7/7/2004, n. 12460, Caforio C. Morandi

In tema di condominio e nella ipotesi di assemblea, i rapporti fra il rappresentante intervenuto ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega scritta, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

Cass. Civ., Sez. II, 7/7/2004, n. 12466, Zeppieri G. C. Zeppieri A.

In tema di impugnazioni, costituiscono eccezioni nuove, inammissibili ex art. 345 cod. proc. civ. (nel testo novellato dalla legge n. 353 del 1990), la prospettazione di nuove circostanze o situazioni giuridiche, la deduzione di nuovi fatti, l'introduzione nel processo di un nuovo tema di indagine e di decisione, l'alterazione dell'oggetto sostanziale e dei termini della controversia, in modo da dar luogo ad una allegazione difensiva diversa da quella sviluppata ed esplorata in primo grado. Nella specie, la Corte ha ritenuto che costituisca eccezione nuova l'allegazione con la quale un condominio, che sia risultato soccombente in primo grado per aver sostenuto che il bilancio consuntivo fosse stato redatto da un condomino in base ad un'autorizzazione implicita dell'assemblea, deduca in appello che il bilancio fosse da riferirsi

al precedente amministratore e che il condomino avesse soltanto messo in ordine i dati contabili forniti dall'amministratore.

Cass. Civ., Sez. II, 16/7/2004, n. 13253, Marina Diesel Sas C. Cond. "Residenza Palmavera"

In tema di condominio, ciascun condomino é libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini. Ne consegue che l'installazione di una ringhiera (o parapetto) su di un lastrico solare che permetta di affacciarsi su spazi condominiali (nella specie, cortili comuni destinati a dare aria e luce agli appartamenti sottostanti che vi prospettano) costituisce esercizio del diritto di proprietà e non di quello di servitù, per cui non trovano applicazione le norme che disciplinano le vedute su fondi altrui (art. 905 cod. civ.), bensì quelle che consentono al condomino di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa, senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione, di non alterare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio e di non ledere i diritti degli altri condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 16/7/2004, n. 13261, Villari E. C. Villari A.

In tema di condominio degli edifici, qualora non intervenga una volontà derogatoria degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 cod. Civ., in virtù della relazione di accessorietà o di collegamento strumentale con le singole unità immobiliari, sono attribuiti ex lege in proprietà comune per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano; pertanto, il lastrico solare é oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo, per tale intendendosi gli atti di acquisto delle altre unità immobiliari nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 16/7/2004, n. 13279, Nardi C. Crisci ed altro

Per la partecipazione informata dei condomini ad un'assemblea condominiale al fine della conseguente validità della delibera adottata (artt. 1139 e 1105, terzo comma, cod. civ.), é sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili, secondo un apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, insindacabile in Cassazione se congruamente motivato.

Cass. Civ., Sez. II, 22/7/2004, n. 13763, Cerniglia C. Condominio Via E. Duse 7 - Roma

I poteri dell'assemblea di condominio, fissati tassativamente dal codice, non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti, o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda.

Cass. Civ., Sez. II, 22/7/2004, n. 13780, De Angelis C. Cons. Via Galilei S. Croce

In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 primo comma della legge 118/1971 e all'art. 1 primo comma del d.P.R. 384/1978, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 legge 13/89, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136 secondo e terzo comma cod. civ.; tutto ciò ferma rimanendo la previsione del terzo comma del citato art. 2 legge 13/1989, che fa salvo il disposto degli artt. 1120 secondo comma e 1121 terzo comma cod. civ.

Cass. Civ., Sez. II, 29/7/2004, n. 14384, Matteini C. Cond. Via Dell'Orso 28 - Roma

In tema di condominio negli edifici, la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 cod. Civ., senz'altro applicabile quando si tratti di parti dello stesso edificio, può ritenersi applicabile in via analogica anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento degli stessi, come nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano.

Cass. Civ., sez. II, 30/7/2004, n. 14559, Giunta Si. C. Giunta Sa.

In tema di condominio di edifici, ai fini della tempestività dell'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini a norma dell'art. 1137 cod. Civ., al deposito del ricorso nel termine di trenta giorni dalla data della adozione o comunicazione della deliberazione stessa è da ritenersi equipollente, in virtù del principio generale di conservazione degli atti quando essi conseguano lo scopo cui sono destinati, la notificazione della citazione introduttiva nel medesimo termine, anche quando l'iscrizione a ruolo sia avvenuta successivamente.

Cass. Civ., Sez. II, 30/7/2004, n. 14560, Cond. Fabbricato Via Pozzuoli 106 - Napoli C. Rinaldi

In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. (Nell'enunciare il principio di cui in massima, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva escluso che la delibera adottata dall'assemblea, che impegnava il condominio per l'esecuzione di opere definitive per un ammontare pari a oltre 247 milioni di lire, potesse oggettivamente riconnettersi ad un ordine del giorno che indicava come oggetto di discussione l'esecuzione di diverse e specifiche opere provvisorie urgenti, per un importo inferiore a 10 milioni di lire, ovvero, in alternativa, di opere più rilevanti, ma per un importo di 55 milioni di

lire).

Cass. Civ., Sez. II, 30/7/2004, n. 14560, Cond. Fabbricato Via Pozzuoli 106 - Napoli C. Rinaldi

Ricorre l'effetto preclusivo del giudicato esterno allorché tra il giudizio in corso e quello definito con sentenza inoppugnabile sussista una piena identità di causa petendi e di petitum, il che non può verificarsi qualora siano azionati in giudizio due crediti diversi, sebbene relativi ad uno stesso rapporto che si protrae nel tempo, per la cui concreta realizzazione sono necessari due distinti titoli esecutivi. (Nel caso di specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva negato la sussistenza di un giudicato costituito da un precedente giudizio in cui venivano azionati crediti relativi al mancato pagamento di oneri consortili in riferimento a un anno differente rispetto a quello dedotto in causa, e di conseguenza aveva negato efficacia di giudicato alla esclusione della responsabilità solidale tra condominio e condomini, affermata in quella sede).

Cass. Civ., Sez. II, 30/7/2004, n. 14593, Credito Emiliano Spa C. Emme service Srl

In riferimento ai debiti contratti dal condominio per il godimento di beni e servizi comuni, concernenti prestazioni normalmente non divisibili, rispetto alle quali ciascun condomino ha interesse per l'intero, si applica il principio di cui all'art. 1294 cod. Civ., dal quale discende una presunzione di solidarietà a carico di tutti i condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 30/7/2004, n. 14593, Credito Emiliano Spa C. Emme service Srl

AGOSTO

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

Cass. Civ., Sez. II, 13/8/2004, n. 15763, Gafin Sas C. Daniele

SETTEMBRE In tema di controversie tra condomini, a seguito della modifica introdotta all'art. 7 cod. proc. Civ., appartengono alla competenza per materia del giudice di pace le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio. Rientrano tra le prime, quelle che riguardano le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini ed hanno ad oggetto quei provvedimenti degli organi condominiali che, esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del

godimento riconosciuto ai singoli condomini; appartengono alle seconde, quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condomini, in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalla legge o dalla volontà della maggioranza oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale. Restano escluse da entrambe le categorie quelle cause in cui si controverta circa l'esistenza stessa del diritto del condomino a fruire della cosa o del servizio comune. (Fattispecie relativa alla misura del godimento del servizio comune di riscaldamento, in relazione alla quale la Corte ha ritenuto che il giudice di pace avesse erroneamente declinato la propria competenza in favore di quella del Tribunale).

Cass. Civ., Sez. II, 2/9/2004, ord. n. 17660, Laffi C. Cond. Via Remorsella 13 - Bologna

In tema di condominio l'art. 1122 cod. civ. - nel fare divieto al condomino di eseguire, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, opere che rechino danno alle cose comuni - intende riferirsi non solo a quello materiale, incidente fisicamente sulla cosa comune ma anche a quello funzionale, incidente cioè sulle utilità che dai beni comuni possono conseguirsi. (Nella specie, è stato ritenuto che arrecava danno alle cose comuni la realizzazione da parte di un condomino di una struttura delimitante il posto -auto di proprietà esclusiva, che rendeva impossibile l'accesso comune antistante ai singoli posti auto limitando altresì l'utilizzo della caldaia).

Cass. Civ., Sez. II, 10/9/2004, n. 18214, Puppo C. Cond. Due Ciliegi

Il condominio si costituisce "ex se" ed "ope iuris", senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso dà origine.

Cass. Civ., Sez. II, 10/9/2004, n. 18226, Fine C. Cond. Parco del Pino Fabb/B sc./B ed altri

La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta "ad substantiam", desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 ultimo comma cod. civ. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 delle disp. di att. al cod. Civ., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il settimo comma dell'art. 1136 cod. civ., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini. Ne discende che il requisito della forma scritta "ad substantiam" (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito "ad probationem", poiché quando sia necessaria la forma

scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 16/9/2004, n. 18665, Cond. via Pomaretto, 4 - Torino C. Quirighetti

OTTOBRE

Il condominio di edifici sorge "ipso iure et facto", senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio diviso per piani o porzioni di piano aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata, così perdendo, in quello stesso momento, la qualità di proprietario esclusivo delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio, tra i quali rientra, in mancanza di titolo diverso, il cortile; ne consegue che, una volta costituito il condominio, l'originario costruttore non può disporre come proprietario unico di detti beni, divenuti comuni, né concedere o creare su di essi diritti reali limitati come le servitù, neppure per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 cod. civ., stante la carenza, all'atto della divisione del fondo (preteso) dominante da quello (preteso) servente, della appartenenza di essi allo stesso soggetto.

Cass. Civ., Sez. II, 4/10/2004, n. 19829 Massaro e altro C. Cond. Via G Roccella 50 - Palermo ed altro

Qualora abbia ottenuto sentenza definitiva di condanna al pagamento di una somma di denaro nei confronti del condominio, il creditore è carente di interesse ad agire contro il singolo condominio per il pagamento pro - quota della medesima somma, disponendo già di un titolo esecutivo relativo all'intera somma, azionabile nei confronti del predetto condominio o dei singoli condomini, e verificandosi, in caso contrario, una inammissibile duplicazione di titoli esecutivi.

Cass. Civ., Sez. II, 14/10/2004, n. 20304, De Candia C. Cellamare

La disciplina legale in materia di ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni di un edificio e quella, eventualmente, stabilita con deliberazione condominiale adottata all'unanimità, è derogabile, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in virtù di "diversa convenzione", che non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione da parte di tutti i condomini di differenti criteri di riparto delle spese.

Cass. Civ., Sez. II, 15/10/2004, n. 20318, Calvi C.

Peluffo

È inammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio ai sensi degli art. 1129 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione (sostitutivo della volontà assembleare, per l'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione dell'amministrazione condominiale in ipotesi tipiche - contemplate dall'art. 1129 cit. - di compromissione della stessa) che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, non ha carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide; tutela che, per l'amministratore eventualmente revocato, non potrà essere in forma specifica, ma soltanto risarcitoria o per equivalente (non esistendo un diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico, attesa la revocabilità in ogni tempo, in base all'art. 1129, secondo comma, cod. civ.), onde la diversità dell'oggetto e delle finalità del procedimento camerale e di quello ordinario, unitamente alla diversità delle rispettive "causae petendi", così come impedisce di attribuire efficacia vincolante al provvedimento camerale nel giudizio ordinario, del pari non consente di ritenere che il giudizio ordinario si risolva in un sindacato del provvedimento camerale. È viceversa ammissibile il ricorso per cassazione avverso la statuizione, contenuta nel provvedimento, relativa alla condanna alle spese del procedimento, la quale, inerendo a posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo rispetto a quello in esito al cui esame è stata adottata, ha i connotati della decisione giurisdizionale e l'attitudine al passaggio in giudicato indipendentemente dalle caratteristiche del provvedimento cui accede.

Cass. Civ., Sez. Un., 29/10/2004, n. 20957, Andreani C. Coop. edilizia Il Sogno a r.l.

NOVEMBRE

In materia di cause condominiali, il foro speciale esclusivo di cui all'art. 23 cod. proc. civ., che prevede la competenza per territorio del giudice del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, trova applicazione anche per le liti fra il condominio ed il singolo condomino.

Cass. Civ., Sez. II, 5/11/2004, n. 21172, Romano Michele C. Cond. Isola San Piero Via Calderai Boj

In tema di condominio, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture - in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune - è validamente approvata con la maggioranza prevista dal quinto comma dell'art.1138 cod.civ., non essendo richiesta l'unanimità dei consensi.

Cass. Civ., Sez. II, 8/11/2004, n. 21287, Fiocca R. ed altro C. Cond. Via Flaminia 48/50 -

Roma

La costruzione di un'opera da parte di un condomino su beni comuni non è disciplinata dalle norme sull'accessione, bensì da quelle sulla comunione, secondo le quali costituisce innovazione della cosa comune una modificazione della forma o della sostanza del bene che abbia l'effetto di alterarne la consistenza materiale o la destinazione originaria. Pertanto, la costruzione da parte di un comproprietario di una ulteriore rampa su una scala comune e di un torrino - collegato con il bene di proprietà esclusiva - su un solaio, anch'esso comune, da un lato costituisce modifica strutturale della scala e del solaio rispetto alla loro primitiva configurazione ed assoggettamento ad un uso estraneo a quello originario comune, che viene soppresso; dall'altro può determinare l'appropriazione da parte del condomino del vano occupato dalla nuova rampa e della superficie del torrino.

Cass. Civ., Sez. II, 19/11/2004, n. 21901, Di Fiore C. Raimo

In tema di comunione, l'art. 1102 cod. civ. consente al comproprietario l'utilizzazione della cosa comune anche in modo particolare e più intenso, ma, ponendo il divieto di alterare la destinazione della cosa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, esclude che l'utilizzo del singolo possa risolversi in una compressione quantitativa o qualitativa di quello, attuale o potenziale, di tutti i comproprietari. Pertanto, un locale adibito a gabinetto non può essere utilizzato da uno dei partecipanti alla comunione anche per uso di decenza degli avventori di un bar aperto in un locale di sua proprietà esclusiva, giacché tale uso, pur non essendo idoneo all'asservimento del bene, modifica la naturale destinazione del gabinetto ad essere utilizzato dai soli comproprietari e altera il rapporto di equilibrio tra i diritti concorrenti dei singoli comunisti.

Cass. Civ., Sez. II, 19/11/2004, n. 21902, Caimi C. Cattaneo

In caso di conflitto di interessi fra un condomino e il condominio, qualora il condomino confliggente sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, senza compiere in proposito alcuna specifica indagine, aveva esteso in maniera automatica la situazione di conflitto in cui versava il condomino - amministratore, a quella dei condomini che avevano delegato il primo ad esprimere la loro volontà in ordine alla nomina dell'amministratore).

Cass. Civ., Sez. II, 25/11/2004, n. 22234, Cond. Villa Italia, Via G. Gigante 80 - Napoli C. Silvestri

In materia di condominio negli edifici, non integra una ipotesi di litisconsorzio necessario quella nella quale un condominio citi in giudizio il suo ex amministratore, per la mancata contabilizzazione o imputazione di alcune quote versate dai condomini, e l'amministratore chieda l'allargamento del contraddittorio nei confronti del portiere dello stabile ritenuto responsabile, secondo la sua prospettazione, del mancato versamento delle quote condominiali riscosse. Infatti, in tal caso, il rapporto dedotto in giudizio dai condomini ha come unica parte passiva l'amministratore il quale, deducendo, a sua volta, l'esistenza di una delega diretta da parte dei condomini nei confronti del portiere, per le riscossioni, allega una circostanza suscettibile di autonomo accertamento ai fini del rigetto della domanda di merito, impregiudicata rimanendo la posizione del portiere, suscettibile di successivo e diverso accertamento.

Cass. Civ., Sez. II, 29/11/2004, n. 22407, Napoletano C. Cond. Via Nevio 102/F - Napoli

La norma di cui all'art. 1120 cod. civ., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 cod. civ., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (Fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore, che esauriva la sua funzione al terzo, fino al quarto piano dello stabile).

Cass. Civ., Sez. II, 27/12/2004, n. 24006, Cond. Locatelli 31 - Bergamo C. Alari

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