*15/01/114 17:53*

# CASSAZIONE CIVILE 2005: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2005: CONDOMINIO

GENNAIO

Tra le cose comuni ed i piani o le porzioni di piano può, anzitutto, sussistere un legame materiale di incorporazione che rende le prime indissolubilmente legate alle seconde ed essenziali per la stessa esistenza o per l´uso di queste, dalle quali i beni comuni (muri, pilastri, travi portanti, tetti, fondazioni, ecc.) non possono essere separati; può ravvisarsi, poi, una congiunzione tra cose che possono essere fisicamente separate senza pregiudizio reciproco, che è data dalla destinazione, la quale, a sua volta, importa un legame di diversa resistenza a seconda che le parti comuni siano essenziali per l´esistenza ed il godimento delle unità singole, nel qual caso il vincolo di destinazione è caratterizzato dalla indivisibilità, ovvero che siano semplicemente funzionali all´uso e al godimento delle stesse, nel qual caso la cessione in proprietà esclusiva può essere separata dal diritto di condominio sui beni comuni sicché la presunzione di cui all´art. 1117 cod. civ. risulta superata dal titolo.

Cass. Civ., Sez. II, 18/1/2005, n. 962, Verbena Srl C. Ebano Srl ed altro

In considerazione dei limiti imposti dall´art.1102 cod. civ. al condomino, che nell´uso della cosa comune non deve alterarne la destinazione ed impedire agli altri comunisti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, l´alterazione o la modificazione della destinazione del bene comune si ricollega all´entità e alla qualità dell´incidenza del nuovo uso, giacché l´utilizzazione, anche particolare, della cosa da parte del condomino è consentita, quando la stessa non alteri l´equilibrio fra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari e non determini pregiudizievoli invadenze nell´ambito dei coesistenti diritti di costoro; tale accertamento è riservato al del giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità. (Nella specie, è stata esclusa l´alterazione della destinazione del cortile comune, nel quale era stata ubicata una officina meccanica, giacché – in considerazione del limitato numero dei clienti giornalieri che vi si recavano - la modesta entità del traffico dei veicoli è stata ritenuta di scarsa incidenza sull´utilizzazione della cosa comune da parte degli altri comproprietari) .

Cass. Civ., Sez. II, 19/1/2005, n. 1072, Delli Colli ed altro C. Vardaro ed altri

In considerazione dei limiti imposti dall´art.1102 cod. civ.al condomino che nell´uso della cosa comune non deve alterarne la destinazione ed impedirne il pari uso da parte degli altri comunisti, è legittima l´installazione da parte del condomino di una controporta, collocata a filo del muro di separazione tra l´appartamento e il ballatoio delle scale sul quale si apre,

quando la stessa - non riducendo in modo apprezzabile la fruibilità del bene comune da parte degli altri condomini non determini pregiudizievoli invadenze dell´ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari.

Cass. Civ., Sez. II, 19/1/2005, n. 1076, Cond. Via Mazzini 15 Prato C. Guarducci

Poiché l´art. 1122 cod. civ, nel vietare le innovazioni pregiudizievoli alle parti comuni dell´edificio, fa riferimento non soltanto al danno materiale, inteso come modificazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le opere che elidono o riducono in modo apprezzabile le utilità da essa detraibili, anche se di ordine edonistico od estetico, devono ritenersi vietate tutte quelle modifiche che comportino un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato; al riguardo, il decoro è correlato non solo all´estetica che - è data dall´insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato imprimendogli una determinata armonia complessiva - ma anche all´aspetto di singoli elementi o di singole parti dell´edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano suscettibili per sé di considerazione autonoma. (Nella specie, è stato escluso che la installazione di una controporta a filo del muro di separazione fra l´appartamento del condomino e il ballatoio avesse un'incidenza apprezzabile sull´armonia complessiva del pianerottolo, cioè sul complesso delle sue linee e delle sue forme).

Cass. Civ., Sez. II, 19/1/2005, n. 1076, Cond. Via Mazzini 15 Prato C. Guarducci

La sostituzione del tetto ad opera del proprietario dell´ultimo piano di un edificio condominiale, con una diversa copertura (terrazza) che pur non eliminando l´assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell´autore dell´opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell´ultimo piano.

Cass. Civ., Sez. II, 28/1/2005, n. 1737, Arcese C. Marcelloni

L´esperimento, da parte dell´amministratore di condominio, di azioni reali a tutela delle parti comuni dell´edificio, è legittimamente autorizzabile da parte dell´assemblea dei condomini, ma non può essere esercitata autonomamente da parte dello stesso amministratore.

Cass. Civ., Sez. II, 26/1/2005, n. 1553, Caser ed altro C. Cond. Piazza Repubblica 7/9 Via Marcora

FEBBRAIO

In tema d´assemblea condominiale, deve essere convocato il vero proprietario della

porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l´operatività del principio dell´apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all´esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condomini; d´altra parte, non è in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, la norma del regolamento condominiale che, imponendo ai condomini di comunicare all´amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, ha lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all´assemblea condominiale.(Nella specie è stata dichiarata illegittima la delibera approvata dall´assemblea alla quale non aveva partecipato la proprietaria di un´unità immobiliare, essendo stata la relativa convocazione inviata al marito il cui nominativo era indicato nell´elenco dei condomini).

Cass. Civ., Sez. II, 9/2/2005, n. 2616, Cond. Valletera Palazzina C. Zanni

Il lastrico solare, ai sensi dell´art. 1117 cod. civ., è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell´edificio, ove non risulti il contrario, in modo chiaro ed univoco, dal titolo (per tale intendendosi gli atti di acquisto dei singoli appartamenti, o delle altre unità immobiliari, nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini), e, quale superficie terminale dell´edificio, esso svolge l´indefettibile funzione primaria di protezione dell´edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato in altri usi accessori, ed in particolare come terrazzo, nel qual caso anche l´uso esclusivo da parte di un solo condomino non integra violazione dell´art. 1120 cod. civ., non venendo comunque meno la suindicata funzione primaria.

Cass. Civ., Sez. II, 6/2/2005, n. 3102, Zappa C. Piemonti ed altro

In tema di condominio, devono considerarsi vietate, ai sensi dell´art. 1122 cod. civ., le opere realizzate dal condomino nella proprietà esclusiva che comportino una lesione del decoro architettonico dell´edificio, non trovando al riguardo applicazione la norma dettata dall´art.1120 cod. civ. in tema d´innovazione delle parti comuni. (Nella specie, sono state ritenute illegittime le tettoie, che - pur essendo state realizzate nella proprietà esclusiva del condomino - comportavano un danno estetico alla facciata dell´edificio condominiale).

Cass. Civ., Sez. II, 11/2/2005, n. 2743, Izzo C. Brown Thelma Jean

In tema di condominio, poiché, le spese di riscaldamento delle parti comuni, avendo ad oggetto il godimento della cosa comune, rientrano fra quelle generali, è applicabile il criterio di riparto stabilito dal primo comma dell´art. 1123 cod. civ. con riferimento al valore della proprietà di ciascun condomino, e non quello dell´uso differenziato dettato dal secondo comma, il quale non opera per le spese generali. Pertanto, trovando la partecipazione a tali spese fondamento nella comproprietà delle cose comuni, il singolo condomino non può sottrarsi all´obbligo di contribuirvi, mentre le particolari caratteristiche dell´impianto di riscaldamento assumono rilievo esclusivamente in tema di spese di conservazione e di manutenzione. (Nella specie, la Suprema Corte, nel ritenere legittima la ripartizione delle spese di riscaldamento delle parti comuni in base al valore della proprietà di ciascuno dei condomini e non dell´uso differenziato, ha escluso la rilevanza della mancata utilizzazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, considerando altresì ininfluente, ai fini della decisione, l´esame delle particolari caratteristiche dell´impianto, che - secondo l´assunto della ricorrente - sarebbe stato privo di caldaia e di generatore centralizzati).

Cass. Civ., Sez. II, 14/2/2005, n. 2946, Engros Center Srl C. Cond. Top Center

Le norme sull´imputazione di pagamento postulano l´esistenza di una pluralità di rapporti obbligatori della medesima specie in capo ad un unico debitore, e non sono applicabili né se il debito è unico, nè se si tratta di due debitori diversi, sebbene rappresentati da un´unica persona (come nella specie, in cui debitori erano due condominii rappresentati da un unico amministratore).

Cass. Civ., Sez. III, 15/2/2005, n. 2977, Cecconi ed altro C. Cond. Via Campani 32 40 Firenze

Qualora in un giudizio di impugnazione di delibera condominiale in materia di ripartizione di spese venga dal condomino dedotta la nullità della deliberazione per inosservanza delle tabelle annesse al regolamento condominiale e il condominio convenuto chieda in via riconvenzionale l´accertamento della legittimità di una diversa tabella giustificativa del riporto, la domanda riconvenzionale assume carattere pregiudiziale rispetto alla decisione sull´azione di impugnazione della delibera, con la conseguenza che correttamente il giudice d´appello, avanti al quale la sentenza di primo grado che abbia deciso senza ordinare l´integrazione del contraddittorio sulla riconvenzionale nei confronti di tutti di condomini, dichiara la nullità dell´intera sentenza e dispone la rimessione al primo giudice, non potendosi sostenere - in ragione del suddetto nesso di pregiudizialità - che la rimessione avrebbe dovuto riguardare solo la causa riconvenzionale.

Cass. Civ., Sez. II, 15/2/2005, n. 3019, Di Bartolomei C. Cond. Via Del Casaletto 673 Roma ed altri

La costruzione di manufatti nel cortile comune di un fabbricato condominiale è consentita al singolo condomino solo se non alteri la normale destinazione di quel bene, non anche, pertanto, quando si traduca in corpi di fabbrica aggettanti (nella specie, ballatoio), con incorporazione di una parte della colonna d´aria sovrastante ed utilizzazione della stessa a fini esclusivi.

Cass. Civ., Sez. II, 16/2/2005, n. 3098, Avino C. Auricchio ed altro

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

Cass. Civ., Sez. II, 16/2/2005, n. 3104, Conti ed altro C. Cond. Comparto R14 Via Benozzo Gozzoli 12

Qualora sia chiesta la risoluzione per inadempimento di una transazione con pluralità di parti, avente ad oggetto i beni comuni dell´edificio condominiale e il diritto d´uso di ciascun condomino,sorge la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i contraenti, giacchè - configurando il negozio de quo un accordo unico plurisoggettivo e non un insieme di distinti ed autonomi accordi - il rapporto dedotto in giudizio, per la sua unicità, non può essere risolto nei confronti di alcuni e rimanere vincolante ed efficace per gli altri; diversamente, non ricorre l´ipotesi del litisconsorzio necessario quando una questione

coinvolgente un rapporto plurisogggettivo unico debba essere decisa in via incidentale, senza efficacia di giudicato, con valore strumentale rispetto alla decisione della domanda principale.

Cass. Civ., Sez. II, 16/2/2005, n. 3105, Hotel De Pretis Srl ed altro C. Sorbelli

In tema di condominio d´edifici, la regola posta dall´art. 1124 cod. civ. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l´altra metà in misura proporzionale all´altezza di ciascun piano dal suolo) in mancanza di criteri condizionali, è applicabile per analogia, ricorrendo l´identica "ratio", alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell´ascensore già esistente (su cui incide il logorio dell´impianto, proporzionale all´altezza dei piani). Pertanto anche nel caso in cui l´ascensore sia stato installato successivamente alla costruzione dell´edificio, ma con il consenso di tutti i condomini, l´impianto è di proprietà comune - secondo la presunzione di cui all´art. 1117 n. 3 cod. civ., in mancanza di titolo contrario - fra tutti i condomini in proporzione al valore del piano o porzione di piano di proprietà esclusiva (art. 1118 cod. civ.) e la ripartizione delle spese relative all´ascensore è regolata dai criteri stabiliti dall´art. 1124 cod. civ. e dall´art. 1123 cod. civ. che costituisce una specifica applicazione mentre se il contributo finanziario apportato dai condomini nella costruzione dell´impianto, è d´entità maggiore rispetto alla quota di comproprietà, può dare luogo soltanto ad un diritto di credito del singolo condomino verso il condominio.

Cass. Civ., Sez. II, 17/2/2005, n. 3264, Spelta C. Maderna ed altri

In tema di condominio, il criterio per la identificazione delle quote di partecipazione ad esso, derivando dal rapporto fra il valore dell´intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari.

Cass. Civ., Sez. II,17/2/2005, n. 3264, Spelta C. Maderna ed altri

In tema di equa riparazione per irragionevole durata del processo ai sensi dell´art. 2 della legge 24 marzo 2001, n. 89, anche per le persone giuridiche e i soggetti collettivi il danno non patrimoniale, inteso come danno morale soggettivo, è, non diversamente da quanto avviene per gli individui persone fisiche, conseguenza normale, ancorché non automatica e necessaria, della violazione del diritto alla ragionevole durata del processo, di cui all´art. 6 della Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell´uomo e delle libertà fondamentali, a causa dei disagi e dei turbamenti di carattere psicologico che la lesione di tale diritto solitamente provoca alle persone preposte alla gestione dell´ente o ai suoi membri; sicché, pur dovendo escludersi la configurabilità di un danno non patrimoniale "in re ipsa" - ossia di un danno automaticamente e necessariamente insito nell´accertamento della violazione, - una volta accertata e determinata l´entità della violazione relativa alla durata ragionevole del processo, il giudice deve ritenere tale danno esistente, sempre che l´altra parte non dimostri che sussistono, nel caso concreto, circostanze particolari, le quali facciano positivamente escludere che tale danno sia stato subito dal ricorrente. (Fattispecie in tema di danno non patrimoniale da eccessiva durata del processo subito da un condominio).

Cass. Civ., Sez. I, 18/2/2005, n. 3396, Min Giustizia C. Cond. Via Foria 210 Napoli

Per "cause relative alle modalità di uso dei servizi di condominio di case" (già di competenza del conciliatore) devono intendersi quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio di facoltà contenute nel diritto di comunione, nelle quali, cioè, si controverte sul modo più conveniente ed

opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate, mentre le cause relative alla misura di detti servizi (già di competenza del pretore) s´identificano con quelle riguardanti una limitazione o riduzione quantitativa del diritto dei singoli condomini. Da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del giudice di pace a norma dell´art. 7 cod. proc. civ., come sostituito dall´art. 17 della legge 21 novembre 1991 n. 374, vanno tenute distinte, però, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore (In applicazione del suindicato principio la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso con cui l´impugnante si doleva che l´adito tribunale avesse dichiarato asseritamente <> la propria incompetenza in favore del giudice di pace in ordine all´impugnazione della delibera di condominio nella parte in cui stabiliva di mantenere il distacco dell´apertura della porta d´ingresso dello stabile dai singoli citofoni anche durante le ore di chiusura del portierato, deducendo che solo apparentemente tale delibera concerneva le modalità e la misura d´uso dei beni comuni, di fatto, viceversa risolvendosi in una limitazione delle dotazioni dei singoli appartamenti privati e ai diritti del singolo condomino, rimanendo a tale stregua impedita ogni possibilità di scendere ad aprire a qualsiasi invitato o fornitore, nonché di ricevere soccorso in caso d´impedimento a scendere le scale).

Cass. Civ., Sez. II, 25/2/2005, Ord. n. 4030, Branca C. Cond. Largo Re Umberto 98 Bis

MARZO

In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell´assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all´ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell´assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all´oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell´assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell´assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all´oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell´avviso di convocazione dell´assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l´annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall´art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Cass. Civ., Sez. Unite, 7/3/2005, n. 4806, Cirelli ed altro C. Cond. Via Tor De Schiavi 389 Roma

In tema di delibere assembleari condominiali, la delibera, assunta nell´esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall´art. 1135, numeri 2) e 3), cod. civ., relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative a lavori straordinari ritenuti afferenti a beni comuni (posti auto e vano ascensore) e alla tassa di occupazione di suolo pubblico, ove adottata in violazione dei criteri già stabiliti, deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell´art. 1123 cod. civ., e la relativa impugnazione va pertanto proposta nel termine di decadenza (trenta giorni) previsto dall´art. 1137, ultimo comma, cod. civ.

Cass. Civ., Sez. Unite, 7/3/2005, n. 4806, Cirelli ed altro C. Cond. Via Tor Dè Schiavi 389 Roma

Non esiste un obiettivo rapporto di pregiudizialità comportante la necessità della sospensione del processo a norma dell´art. 295 cod. proc. civ. tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell´art. 63 disp. att. cod. civ., sulla base di una deliberazione condominiale che approva la ripartizione delle spese tra i condomini, e il giudizio di impugnazione della deliberazione ex art. 1137 cod. civ., giacché la condanna al pagamento è condizionata non alla validità della delibera assembleare, ma soltanto al perdurare della sua efficacia, cosicchè il giudice dell´opposizione deve limitarsi a prendere atto che la sospensione dell´esecuzione della deliberazione non sia stata ordinata dal giudice investito dell´impugnazione ai sensi del citato art. 1137 del cod. civ..

Cass. Civ., Sez. II, 7/3/2005, Ord. n. 4951, Centro Residenziale Montelarco C. Corazzi

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, senza che assuma rilievo in sè la violazione dell´obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito. Detto fattore 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, recante i caratteri dell´imprevedibilità e dell´inevitabilità. Ne consegue l´inversione dell´onere della prova in ordine al nesso causale, incombendo sull´attore la prova del nesso eziologico tra la cosa e l´evento lesivo e sul convenuto la prova del caso fortuito pertanto, 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 dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini. (Fattispecie relativa alla tracimazione di acque luride dalla tazza del bagno a causa di un´occlusione del tratto terminale dell´impianto fognante).

Cass. Civ., Sez. III, 10/3/2005, n. 5326, Ipes Srl C. Cond. Maural Lecce

Mentre, in tema d´azioni a tutela delle distanze legali, sono contraddittori necessari tutti i comproprietari pro indiviso dell´immobile confinante, quando ne sia chiesta la demolizione o il ripristino, essendo altrimenti la sentenza "inutiliter data", l´azione diretta al risarcimento del danno patrimoniale per equivalente derivato da un fatto illecito (nella specie danni ad un muro per deflusso delle acque meteoriche da un solaio confinante), avendo natura personale, può essere proposta nei confronti dell´autore (esecutore materiale) dell´illecito aquiliano.

Cass. Civ., Sez. II, 15/3/3005, n. 5545, Mattera C. Rosetti

In tema di condominio, le parti dell´edificio (locali per la portineria e per l´alloggio del portiere ecc.) indicate al n. 2) dell´art. 1117 cod. civ. - che, al pari di quelle indicate ai nn. 1) e 3) dello stesso art., sono oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo - sono anche suscettibili, a differenza delle parti dell´edificio di cui ai citati nn.1) e 3), di utilizzazione individuale, in quanto la loro destinazione al servizio collettivo dei condomini non si pone in termini di assoluta necessità. Pertanto, in relazione ad esse, occorre accertare se l´atto,che nel caso concreto le sottrae alla presunzione di proprietà comune, contenga anche

la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione derivante dalla loro natura, configurandosi, nel secondo caso, l´esistenza di un vincolo obbligatorio "propter rem", fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione, in favore dei successivi acquirenti dei singoli appartamenti, anche in mancanza di trascrizione.

Cass. Civ., Sez. II, 25/3/2005, n. 6474, Cond. Via Nazionale 243 249 Roma C. Finap 85 Srl

In tema di consorzi volontari costituiti fra proprietari, qualora i con- tributi dovuti dal consorziato non si riferiscano alla gestione delle parti comuni, la relativa obbligazione non rientra fra quelle che, gravando sul condominio, trovano la loro fonte di prova nei bilanci condominiali, derivando la stessa dalla prestazione di servizi di natura contrattuale resi in favore del consorziato di cui deve essere fornita la prova.

Cass. Civ., Sez. II, 30/3/2005, n. 6665, De Lorenzo C. Cs Gesecedi Gestione Servizi Centro Dire

APRILE

Pur al di fuori dell´ipotesi in cui il condominio (o la comunione) abbia stipulato un contratto di fornitura di gasolio per il riscaldamento (nella specie, essendo la relativa fatturazione intestata a soggetto diverso), il somministrante può comunque esperire l´azione di arricchimento nei confronti del condominio (o della comunione) che abbia beneficiato della fornitura, fermo il diritto dello stesso condominio (o comunione) - salvo patto contrario - alla ripetizione nei confronti di eventuali conduttori. (Nel caso la società fornitrice aveva richiesto il pagamento della fattura del gasolio utilizzato per il funzionamento dell´impianto di riscaldamento ad una delle comproprietarie del fabbricato, che aveva eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva per essere stata l´obbligazione assunta da altra persona, su incarico dell´assemblea degli utenti. Nel rigettare il ricorso dalla fornitrice proposto avverso la sentenza della corte di merito che ne aveva rigettato la domanda, la S.C. ha enunciato il principio di cui in massima, precisando ulteriormente che, in presenza di conduttori, rimane nella detta ipotesi fermo nei confronti dei medesimi il diritto dell´ente - condominio o comunione - alla ripetizione di quanto a tale titolo pagato, salvo patto contrario).

Cass. Civ., Sez. III, 12/4/2005, n. 7525, Ipa Gas Srl C. Marchisio

In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell´edificio elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall´art. 1117 cod. civ. alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l´esistenza stessa o l´uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell´ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come in particolare le cosiddette case a schiera), in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "ab origine" di un condominio fra fabbricati a se stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all´autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del "supercondominio, al quale sono applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni, di cui

all´art. 1117 cod. civ., come ad esempio le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia, come per esempio le attrezzature sportive, gli spazi d´intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune. (Nella specie, la Suprema Corte ha cassato le sentenza impugnata che, nell´escludere l´applicabilità delle norme sul condominio, aveva ritenuto costituita fra i vari supercondomini una comunione ordinaria di natura convenzionale per la gestione delle parti comuni relative ad un complesso residenziale, formato da un insieme di edifici, distinti in vari blocchi, ciascuno dei quali era a sua volta formato da vari fabbricati costituiti in condominio).

Cass. Civ., Sez. II, 18/4/2005, n. 8066, Casanova ed altri C. Cond. Marina Delle Nereidi Terra Mala Qua

Nell´ipotesi in cui il condominio sia costituito da un complesso residenziale formato da un insieme d´edifici, raggruppati in blocchi, ciascuno dei quali comprenda diversi corpi di fabbrica, è configurabile, alla luce del principio di cui all´art.1123 terzo comma cod. civ., l´ipotesi del "condominio parziale" (con la correlativa responsabilità nella ripartizione delle spese), qualora le parti comuni relative ai singoli blocchi d´edifici appartengano ai soli proprietari delle unità immobiliari comprese in ognuno di essi.

Cass. Civ., Sez. II, 18/4/2005, n. 8066, Casanova ed altri C. Cond. Marina Delle Nereidi Terra Mala Qua

Spetta all´amministratore del condominio in via esclusiva la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l´annullamento delle delibere assembleari, con la conseguenza che in tali casi egli non necessita di alcuna autorizzazione dell´assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio.

Cass. Civ., Sez. II, 20/4/2005, n. 8286, Serafini ed altro C. Cond. Via Dell´Orso 28 Roma ed altro

In tema di deliberazioni condominiali, l´installazione di un servo-scala per facilitare l´accesso ai disabili non implica rinuncia alla realizzazione degli strumenti considerati idonei al superamento delle barriere architettoniche e deliberati dall´assemblea. A tal fine, 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 ridotta prescritta dall´art. 1136 secondo e terzo comma cod. civ. (ai quali soltanto si riferisce l´art. 2, comma primo, della legge n. 13 del 1989).

Cass. Civ., Sez. II, 20/4/2005, n. 8286, Serafini ed altro C. Cond. Via Dell´Orso 28 Roma ed altro

La controversia relativa al diritto di utilizzazione del pianerottolo comune, che si assume leso dall´apertura verso l´esterno (in sostituzione di quella verso l´interno) di una porta di accesso all´appartamento di proprietà di un condomino, non rientra fra le cause relative alla misura e alle modalità di uso dei servizi condominiali, attribuite dall´art. 7 terzo comma

n. 2 cod. proc. civ. al giudice di pace, giacché essa ha ad oggetto la tutela, ex art. 1102 cod. civ., del diritto al pari uso della cosa comune ed alla libertà del suo esercizio (il comodo e sicuro passaggio per il pianerottolo). Essa è, pertanto, devoluta alla cognizione del tribunale.

Cass. Civ., Sez. II, 21/4/2005, Ord. n. 8376, Fucci C. Longo

In mancanza di tabelle millesimali, l´assemblea ha il potere di deliberare a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi a titolo di acconto e salvo conguaglio.

Cass. Civ., Sez. II, 22/4/2005, n. 8505, Amato ed altri C. Cond. Via Zara

La legittimazione ad agire dell´amministratore del condominio in caso di pretese concernenti l´esistenza, il contenuto o l´estensione dei diritti spettanti ai singoli condomini in virtù degli atti di acquisto delle singole proprietà (diritti che restano nell´esclusiva disponibilità dei titolari) può trovare fondamento soltanto nel mandato da ciascuno di questi ultimi al medesimo conferito, e non già, ad eccezione dell´ equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini, nel meccanismo deliberativo dell´assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex art.77 cod. proc. civ., presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all´amministratore in relazione all´azione contrattuale esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante (vizio a tale stregua rilevabile anche d´ufficio, pure in sede di legittimità) comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti, e della sentenza impugnata.

Cass. Civ., Sez. II, 26/4/2005, n. 8570, Imm. None Srl C. Cond. Via Somalia 108/23 Torino ed altro

La delibera assunta nell´esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall´art. 1135, numeri 2) e 3), cod. civ., relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese concernenti lavori straordinari ritenuti afferenti a beni comuni (balconi e facciata dell´edificio), ove adottata in violazione dei criteri già stabiliti deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell´art. 1123 cod. civ., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza (trenta giorni) previsto dall´art. 1137, ultimo comma, cod. civ.

Cass. Civ., Sez. II, 27/4/2005, n. 8732, Ascrizzi ed altro C. Cond. Helios

L´adozione di nuove tabelle millesimali a modifica di quelle allegate a regolamento contrattuale deve essere deliberata con il consenso di tutti i condomini e, in presenza di espresso dissenso, non può ritenersi prevalere una volontà diversa, tacita o presunta, essendo quest´ultima di per sé intrinsecamente equivoca. (Nell´affermare il suindicato principio la S.C. ha cassato la sentenza della corte di merito che aveva ritenuto al riguardo sufficiente la circostanza che i condomini ricorrenti, partecipando alle assemblee per tre anni ed effettuando i pagamenti in conformità delle nuove tabelle, avessero manifestato "per facta concludentia" quel consenso che avevano espressamente negato in occasione della relativa delibera condominiale).

Cass. Civ., Sez. II, 28/4/2005, n. 8863, Raffaele ed altro C. Cond. Ciab Via Botticelli 151 Torino

In materia di condominio di edifici, le norme del regolamento di natura contrattuale possono prevedere limitazioni ai diritti dei condomini, nell´interesse comune, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di esclusiva proprietà. Ne consegue che, in presenza di una clausola di detto regolamento vietante variazioni all´aspetto esterno dell´immobile, è valida la delibera condominiale che vieti ad un condomino l´installazione sul balcone di sua proprietà esclusiva di una zanzariera che, per le sue caratteristiche ( nel caso, formata da telaio in alluminio installato lungo il perimetro esterno del balcone dell´appartamento) risulti immediatamente visibile dall´esterno, e lesiva del decoro architettonico dell´edificio.

Cass. Civ., Sez. II, 29/4/2005, n. 8883, Crescimanna C. Cond. Via Toscana 15 Opera

La norma dell´art 1122 cod. civ., che nel vietare a ciascun condomino di eseguire opere sulla sua proprietà esclusiva che rechino danno alle parti comuni per ciò stesso non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell´edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune, trova applicazione solamente in mancanza di norme regolamentari di natura contrattuale limitative della destinazione e dell´uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale.

Cass. Civ., Sez. II, 29/4/2005, n. 8883, Crescimanna C. Cond. Via Toscana 15 Opera

L´amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l´uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l´interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all´abitabilità dell´intero edificio.

Cass. Civ., Sez. II, 29/4/2005, n. 8883, Crescimanna C. Cond. Via Toscana 15 Opera

MAGGIO

Nel condominio d´edifici, il principio, secondo cui l´esistenza dell´organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall´amministratore e di avvalersi dei mezzi d´impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie che, avendo ad oggetto non diritti su un servizio comune ma la sua gestione, sono intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale o l´esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condomino; pertanto, poiché in tali controversie non vi è correlazione immediata con l´interesse esclusivo di uno o più partecipanti, bensì con un interesse direttamente collettivo e solo mediatamente individuale al funzionamento e al finanziamento corretti dei servizi stessi, la legittimazione ad agire e ad impugnare spetta esclusivamente all´amministratore, sicché la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest´ultimo esclude la possibilità per il condomino di impugnarla.

Cass. Civ., Sez. II, 4/5/2005, n. 9213, Calafiore ed altri C. Cutrignelli ed altro

In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell´amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell´art. 1113, secondo comma, cod. civ. non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all´interposizione d´ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d´azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino (trovando un tanto ragione nell´esigenza di facilitare l´evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini) in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale, tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all´uso comune di tutti i condomini. Ne consegue che, in presenza di domanda di condanna all´eliminazione d´opere (nel caso, varco nel muro di cinta condominiale aperto per consentire ai condomini l´esercizio del passaggio sulla strada di proprietà dei confinanti), ai fini della pregiudiziale decisione concernente la "negatoria" servitutis" non è necessaria l´integrazione del contraddittorio, dalla legge non richiesta per tale tipo di pronunzia, che bene è pertanto resa nei confronti del condominio rappresentato dall´amministratore, dovendo in tal caso essere essa intesa quale "utilitas" afferente all´intero edificio condominiale e non già alle singole proprietà esclusive dei condòmini. Ne consegue altresì che, poiché l´esistenza di un organo rappresentativo unitario dell´ente, quale l´amministratore, non priva i singoli condomini della facoltà di agire in giudizio a difesa dei diritti esclusivi e connessi inerenti l´edificio condominiale, ciascun condomino è d´altro canto legittimato ad impugnare personalmente, anche mediante ricorso per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale. (In applicazione dei suindicati principi, nel cassare la sentenza della corte di merito che, in presenza d´impugnazione della sola pronunzia sulla "negatoria servitutis" e a prescindere quindi dal merito, aveva disposto l´integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, la Corte di Cassazione ha affermato che la partecipazione di questi ultimi, concorrente con quella dell´amministratore, si rende semmai necessaria nella diversa ipotesi di pronunzia emessa sia sulla questione pregiudiziale d´accertamento dell´inesistenza della servitù evocata con la proposizione della "negatoria servitutis" - che sul merito - domanda di rimozione dell´opera sulla cosa comune integrante la servitù - in presenza di proposizione congiunta di entrambe le questioni).

Cass. Civ., Sez. II, 4/5/2005, n. 9206, Florio C. Antenucci

Con riguardo ad un edificio in condominio ed all´installazione d´apparecchi per la ricezione di programmi radio - televisivi, il diritto di collocare nell´altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli artt. 1 e 3 legge 6 maggio n. 554 e 231 del d.P.R. 29 marzo 1973 n. 156, è subordinato all´impossibilità per l´utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari. (Nella specie è stata cassata la sentenza impugnata che, nel ritenere legittima l´installazione, da parte d´alcuni condomini, di un´antenna televisiva su un terrazzo di proprietà esclusiva, aveva escluso che il diritto fosse condizionato all´ipotesi dell´impossibilità di sistemarla altrove).

Cass. Civ., Sez. II, 6/5/2005, n. 9393, Canfora C. D´Anna ed altro

È inammissibile, anche quando vengano denunziati vizi "in procedendo", il ricorso per cassazione "ex" art. 111 Cost. avverso il provvedimento con cui la corte d´appello decide sul reclamo contro il decreto di nomina di un amministratore giudiziario del condominio ai sensi dell´art. 1129, primo comma, cod. civ., attesa la carenza di attitudine al giudicato di

quest´ultimo, che non viene meno in ragione della dedotta violazione di norme strumentali preordinate alla sua emissione (quali, nella specie, la mancata convocazione ed audizione dell´amministratore revocato; la declaratoria della soccombenza virtuale senza la verifica dei documenti prodotti; la condanna al pagamento delle spese in un procedimento di volontaria giurisdizione). Tale ricorso è invece ammissibile avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo rispetto a quello in esito al cui esame è stata adottata, e pertanto dotata dei connotati della decisione giurisdizionale con attitudine al giudicato, indipendentemente dalle caratteristiche del provvedimento cui accede. In tal caso il sindacato della S.C. rimane peraltro limitato alla verifica del vizio di violazione di legge, senza alcuna possibilità di estendersi alla disamina della sufficienza e logicità della motivazione.

Cass. Civ., Sez. II, 6/5/2005, n. 9516, Zaccari C. Catracchia ed altri

GIUGNO

Rientrano nella competenza per materia del giudice di pace tutte le controversie nelle quali siano in discussione i limiti quantitativi e qualitativi dell´esercizio delle facoltà spettanti ai condomini, con esclusione di quelle nelle quali sia contestato, in tutto o in parte, il diritto di comproprietà di uno dei condomini oppure sia radicalmente negato un diritto vantato sulla cosa comune. (Nella specie, la S.C. ha dichiarato la competenza per materia del giudice di pace in una causa in cui si controverteva sulle modalità di esercizio dei diritti condominiali di uso dell´area comune destinata a parcheggio dei veicoli dei condomini, in relazione alla quale un provvedimento dell´assemblea condominiale aveva determinato una sperequazione nell´esercizio delle facoltà di godimento del bene comune, avendo consentito ad un solo condomino di parcheggiarvi due vetture).

Cass. Civ., Sez. II, 7/6/2005, Ord. n. 11861, Palladino C. Cond. Via Pironti 35 Avellino

In tema di condominio, l´indennità prevista dall´ultimo comma dell´art. 1127 cod. civ. trae fondamento dalla considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell´ultimo piano aumenta, a scapito degli altri condomini, il proprio diritto sulle parti comuni dell´edificio che, ai sensi dell´art. 1118 primo comma cod. civ., è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene; pertanto, il legislatore ha inteso compensare in parte i condomini, assumendo a parametro il valore del suolo occupato, che costituisce l´unica parte comune suscettibile di valutazione autonoma. Ne consegue che un titolo attributivo al proprietario dell´ultimo piano o del lastrico solare della proprietà esclusiva della colonna d´aria non è idoneo ad esonerare dall´obbligo di pagamento dell´indennità prevista per la sopraelevazione, poiché al titolo in questione, ai sensi dell´art. 1424 cod. civ., potrebbe essere riconosciuta solo la più limitata efficacia di rinuncia da parte degli altri condomini alla (futura ed eventuale) indennità di cui all´art. 1127 cod. civ.; rinuncia che, essendo priva di effetti reali, non impegnerà gli aventi causa a titolo particolare dagli originari stipulanti.

Cass. Civ., Sez. II, 16/6/2005, n. 12880, Signer ed altri C. Capizzi

In tema di amministrazione della cosa comune, i decreti emessi ai sensi dell´ultimo comma dell´art. 1105 cod. civ. hanno natura di provvedimenti di volontaria giurisdizione che, essendo suscettibili in ogni tempo di revoca e di modificazione, non sono impugnabili con il ricorso di cui all´art. 111 Cost.; peraltro, il ricorso straordinario in cassazione è esperibile qualora la

decisione, travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi. (Nella specie è stata cassata la decisione che, nell´accogliere in sede di reclamo il ricorso proposto ai sensi dell´art. 1105 ultimo comma cod. civ., aveva autorizzato il condomino a demolire e ricostruire il fabbricato stante l´opposizione dell´altro comproprietario dell´edificio condominiale).

Cass. Civ., Sez. II, 16/6/2005, n. 12881, Faga C. Scalfaro

Il regolamento condominiale, adottato a maggioranza, può disporre in materia di uso delle cose comuni, purché sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condomini, tale dovendosi intendere non solo l´uso identico in concreto (se possibile), ma in particolare l´astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune da parte dei partecipanti al condominio. (Nella fattispecie è stata ritenuta valida la delibera, adottata a maggioranza, che aveva previsto l´uso a rotazione tra i quattro condomini dei tre posti auto disponibili).

Cass. Civ., Sez. II, 16/6/2005, n. 12873, Imperiali ed altri C. Villa Loggio Srl ed altro

In base all´art. 1139 cod. civ., la disciplina del capo II del Titolo VII del terzo libro del cod. civ. (artt. 1117 - 1138) è applicabile ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche, ai cosiddetti "condomini minimi", e cioè a quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedimentali sul funzionamento dell´assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104, 1105, 1106 cod. civ. (Nella specie è stata confermata la sentenza che, con riferimento alla ripartizione delle spese necessarie alla conservazione dell´edificio condominiale, aveva ritenuto applicabile la disciplina dettata in materia di condominio, anche se lo stesso era composto da due soli partecipanti).

Cass. Civ., Sez. II, 22/6/2005, n. 13371, Salusest C. Tomassetti ed altro

Poiché l´amministratore di condominio nell´attività di riscossione dei contributi dovuti per l´utilizzazione delle cose comuni agisce in rappresentanza degli altri condomini, le controversie relative a tale riscossione, costituendo una lite fra condomini, sono devolute alla cognizione del giudice del luogo in cui si trova l´immobile condominiale (art. 23 cod. proc. civ.).

Cass. Civ., Sez. II, 24/6/2005, n. 13640, Terribile C. Dipalma

Poiché alle delibere condominiali si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice dall´art. 1421 cod. civ. di rilevarne d´ufficio la nullità deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 cod. proc. civ., il giudice non può dichiarare d´ufficio la nullità della delibera sulla base di ragioni diverse da quelle originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione, cosicché è inammissibile in appello, perché nuova, la domanda con cui si chiede di dichiarare la nullità di una delibera assembleare per un motivo diverso da quello fatto valere in primo grado.

Cass. Civ., Sez. II, 27/6/2005, n. 13732, Marcello C. Cond. Corso Porta Vittoria 32 Milano

Poiché per configurarsi l´atto emulativo previsto dall´art. 833 cod. civ. è necessario che l´atto di esercizio del diritto sia privo di utilità per chi lo compie ed abbia lo scopo di nuocere o recare molestia ad altri, non è riconducibile a tale categoria la delibera del condominio che, nel disporre il ripristino della recinzione della terrazza a livello attraverso l´installazione di una rete divisoria fra la parte di proprietà esclusiva del condomino e quella di proprietà comune, abbia la finalità di impedirne l´usucapione e di delimitare il confine, garantendo a tutti i condomini l´accesso alla parte comune.

Cass. Civ., Sez. II, 27/6/2005, n. 13732, Marcello C. Cond. Corso Porta Vittoria 32 Milano

LUGLIO

Lo spoglio del possesso di un bene (nella specie, cortile condominiale) ben può rimanere integrato dalla messa in esecuzione da parte dell´amministratore di condominio, con la consapevolezza di agire contro la volontà espressa o presunta del possessore, di opere deliberate dall´assemblea (nel caso, chiusura dell´accesso mediante recinzione ed apposizione di cancello elettrico), non assumendo rilievo la circostanza che la domanda di sospensione delle delibere in questione risulti essere stata in precedenza giudizialmente rigettata, stante l´ontologica diversità tra il giudizio avente ad oggetto l´impugnazione delle delibere e quello possessorio.

Cass. Civ., Sez. II, 1/7/2005, n. 14067, Cond. Via Pascoli 21 Casamassima C. Carlone Libertà Srl In Liq

Ove un immobile in condominio faccia parte di un´eredità non ancora accettata, il chiamato è legittimato ad intervenire alle assemblee condominiali, mentre nessuna incombenza volta a provocare la nomina di un curatore dell´eredità giacente è configurabile in capo all´amministratore del condominio, che ha invece l´obbligo di convocare all´assemblea tale curatore ove il medesimo sia stato nominato, e di tale nomina egli abbia avuto notizia.

Cass. Civ., Sez. II, 1/7/2005, n. 14065, Biancucci C. Cond. Edilizio Via Dei Mille 32/38

L´obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell´assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente, e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, per cui l´individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini sia il frutto di una semplice operazione matematica.

Cass. Civ., Sez. II, 21/7/2005, n. 15288, Cond. Via Fienaroli 10/a Roma C. Muciaccia

SETTEMBRE

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all´edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si

può ricorrere ai criteri previsti dall´art. 1126 cod. civ. (nel presupposto dell´equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell´immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un´applicazione analogica dell´art. 1125 cod. civ., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificatesi con il pavimento del piano superiore a chi con l´uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un´applicazione particolare del principio generale dettato dall´art. 1123, secondo comma, cod. civ. (Nella specie, la S.C., cassando sul punto la sentenza impugnata, ha ritenuto che, nel caso sottoposto al suo esame, si era venuta a verificare una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dall´art. 1125 cod. civ., perché l´usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall´utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini, per cui doveva trovare applicazione il principio "ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio").

Cass. Civ., Sez. II, 14/9/2005, n.18194, Cond. Via Pellegrino Morlupo C. Piergiovanni

OTTOBRE

Poiché il credito per le somme anticipate nell´interesse del condominio dall´amministratore trae origine dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini, non trova applicazione la prescrizione quinquennale di cui all´art. 2948 n. 4 cod. civ., non trattandosi di obbligazione periodica; nè tale carattere riveste l´obbligazione relativa al compenso dovuto all´amministratore, atteso che la durata annuale dell´incarico, comportando la cessazione "ex lege" del rapporto, determina l´obbligo dell´amministratore di rendere il conto alla fine di ciascun anno.

Cass. Civ., Sez. II, 4/10/2005, n. 19348, Cond. Villaggio Rosa Lido Marini Ugento C. Curatela Fall. Ert Di Costa Claudio

Il diritto di ciascun condomino ha per oggetto la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, con la conseguenza che egli può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto non doversi procedere all´integrazione del contraddittorio, avendo alcuni dei condomini agito nei confronti di altri per far accertare la proprietà condominiale del sottotetto sovrastante gli appartamenti siti all´ultimo piano dello stabile, illegittimamente occupato dai proprietari di questi, che assumevano di averne la proprietà esclusiva).

Cass. Civ., Sez. II, 6/10/2005, n. 19460, Orlandini C. Burbassi ed altri

Tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oneri condominiali e la controversia avente ad oggetto l´impugnazione della delibera assembleare posta a sostegno della ingiunzione non sussiste alcun rapporto di pregiudizialità necessaria, tale da giustificare la sospensione del procedimento di opposizione ai sensi dell´art. 295 cod. proc. civ., tenuto conto, da un lato, che il diritto di credito del condominio alla corresponsione delle quote di spesa per il godimento delle cose e dei servizi comuni non sorge con la

delibera assembleare che ne approva il riparto, ma inerisce alla gestione dei beni e servizi comuni, sicché l´eventuale venir meno della delibera per invalidità, se implica la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo, non comporta anche l´insussistenza del diritto del condominio di pretendere la contribuzione alle spese per i beni e servizi comuni di fatto erogati; e considerato dall´altro, che l´eventuale contrasto tra giudicati che potrebbe, in ipotesi, verificarsi in seguito al rigetto della opposizione ed all´accoglimento della impugnativa delle delibera, potrebbe essere superato in sede esecutiva, facendo valere la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo come conseguenza della dichiarata invalidità della delibera.

Cass. Civ., Sez. II, 7/10/2005, Ord. n 19519, Centro Residenziale Montelarco C. De Simone ed altro

L´apertura di finestre su area di proprietà comune ed indivisa tra le parti costituisce opera inidonea all´esercizio di un diritto di servitù di veduta, sia per il principio "nemini res sua servit ", che per la considerazione che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono ben fruibili a tale scopo dai condomini, cui spetta, pertanto, anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute, a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva, con il solo limite, posto dall´art.1102 cod. civ., di non alterare la destinazione del bene comune o di non impedirne l´uso da parte degli altri comproprietari.

Cass. Civ., Sez. II,19/10/2005, n. 20200, Lutz C. Seeber ed altro

La responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia, disciplinata dall´art. 2051 cod. civ., ha carattere oggettivo e, perché possa configurarsi in concreto, è sufficiente che sussista il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno arrecato, senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l´osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, in quanto la nozione di custodia non presuppone, nè implica, uno specifico obbligo di custodia analogo a quello previsto per il depositario, dovendosi considerare che la funzione della suddetta norma è quella di imputare la responsabilità a chi, di fatto, si trova nella condizione di controllare i rischi inerenti alla cosa. Detta forma di responsabilità è esclusa solamente dal caso fortuito, il quale costituisce un fattore che attiene non già ad un comportamento del responsabile, bensì al profilo causale dell´evento, che deve essere riconducibile non alla cosa che ne è fonte immediata ma ad un elemento esterno. Sotto il profilo dell´onere della prova, in tema di responsabilità da cose in custodia, la presunzione di colpa stabilita dall´art. 2051 cod. civ. presuppone la dimostrazione, ad opera del danneggiato, dell´esistenza del nesso causale tra cosa in custodia e fatto dannoso. (Nella specie, la S.C., enunciando il riportato principio e rigettando il relativo motivo del ricorso incidentale proposto, ha ritenuto la correttezza e la logicità sul punto della motivazione della sentenza di appello, con la quale era stata ravvisata la responsabilità del condominio di un edificio, in relazione all´infortunio occorso ad un soggetto caduto su una rampa condominiale di accesso ad un´autorimessa, a causa della presenza di una macchia di olio non visibile, sul presupposto generale che il condominio medesimo, 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, rispondendo, altrimenti - e sempre che non si configuri il caso fortuito - in base al richiamato art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati ad un condomino o ad un terzo).

Cass. Civ., Sez. III, 20/10/2005, n. 20317, Nappo C. Cond. Parco Poggio Della Macchia

In tema di danni da cose in custodia, il profilo del comportamento del custode è estraneo alla struttura della fattispecie normativa di cui all´art. 2051 cod. civ. ed il fondamento della responsabilità è costituito dal rischio che grava sul custode per i danni prodotti dalla cosa che non dipendano da caso fortuito. Peraltro, quando la cosa svolge solo il ruolo di occasione dell´evento e rappresenta a mero tramite del danno, in concreto provocato da una causa ad essa estranea, si verifica il cosiddetto fortuito incidentale, idoneo ad interrompere il collegamento causale tra la cosa e il danno. All´ipotesi del fortuito va ricondotto anche il caso in cui l´evento di danno sia da ascrivere esclusivamente alla condotta del danneggiato, la quale abbia interrotto il nesso eziologico tra la cosa in custodia ed il danno. (Nella specie, la S.C., rigettando sul punto il ricorso incidentale proposto dal condominio ha rilevato la correttezza della motivazione dell´impugnata sentenza, là dove, in relazione all´individuazione della responsabilità conseguente alla caduta di un terzo per effetto di una macchia di olio presente su una rampa di accesso condominiale ad un´autorimessa, aveva escluso l´incidenza causale, sulla determinazione dell´evento dannoso, della condotta dello stesso danneggiato, alla stregua della congruità dell´accertamento di fatto in base al quale era risultato che la macchia di olio non era visibile, sia perché ricoperta da polvere, sia in quanto la rampa, in cui avvenne il sinistro, si trovava in una zona interna dell´edificio condominiale e non molto illuminata).

Cass. Civ., Sez. III, 20/10/2005, n. 20317, Nappo C. Cond. Parco Poggio Della Macchia

La condizione di inservibilità del bene comune all´uso o al godimento anche di un solo condomino, che, ai sensi dell´art. 1120, comma secondo, cod. civ., rende illegittima e quindi vietata l´innovazione deliberata dagli altri condomini, è riscontrabile anche nel caso in cui l´innovazione produca una sensibile menomazione dell´utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene (nella specie, in applicazione di tale principio, è stato ritenuta illegittima la delibera condominiale che, nel restringere il vialetto di accesso ai garages, rendeva disagevole il transito delle autovetture).

Cass. Civ., Sez. II, 25/10/2005, n. 20639, Cond. Via Poggio Catino Roma C. Morganti

La controversia relativa alla determinazione del compenso ed al rimborso delle spese del curatore speciale del condominio, nominato ai sensi dell´art. 65 disp. att. cod. civ. e dell´art.80 cod. proc. civ., rientra, a seconda del valore, nella competenza del giudice di pace o del tribunale, senza che possa stabilirsi alcun criterio di collegamento con l´ufficio che lo ha nominato, non potendo trovare applicazione, nella specie, l´art. 52 disp. att. cod. proc. civ., secondo cui il compenso degli ausiliari del giudice è liquidato dal giudice che li ha nominati, considerato che il curatore speciale del condominio non riveste tale qualità, in quanto dura nell´incarico fino al suo espletamento ovvero fino a quando non venga sostituito da un amministratore nominato dall´assemblea condominiale e non deve rendere conto del proprio operato al giudice che lo ha nominato, bensì al condominio o ai singoli condomini, in virtù del rapporto di rappresentanza costituito "ex lege".

Cass. Civ., Sez. II, 26/10/2005, Ord. n. 20679, Taurino C. Cond. Via Cesare Battisti 329/a 329/b

NOVEMBRE

Il principio secondo cui in materia di condominio trovano applicazione le norme sulle distanze legali (nella specie con riferimento al diritto di veduta) non ha carattere assoluto, non derogando l´art.1102 cod. civ. al disposto dell´art. 907 cod. civ., giacchè, dovendosi tenere conto in concreto della struttura dell´edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini, il giudice di merito deve verificare, nel singolo caso, se esse siano o meno compatibili con i diritti dei condomini. (Nella specie, gli attori avevano chiesto la rimozione di una tenda installata dalla convenuta nel balcone di sua proprietà, lamentando la lesione del diritto di veduta laterale dai medesimi esercitato dal balcone di loro proprietà ubicato a fianco di quello della convenuta; la S. C. ha confermato la sentenza impugnata che, nel rigettare la domanda, aveva ritenuta l´inapplicabilità delle norme sulle distanze in materia di vedute sul rilievo che i due balconi si trovavano a distanza inferiore a quella prescritta dall´art. 907 cod. civ.).

Cass. Civ., Sez. II, 11/11/2005, n. 22838, Piccini ed altro C. Lipari

In tema di condominio, le azioni reali nei confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi e pertanto, esulando dall´ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall´amministratore del condominio; infatti, mentre secondo dall´art. 1131 comma 2 cod. civ. la legittimazione passiva è attribuita all´amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, l´art. 1130 n. 4 cod. civ. ne limita la legittimazione attiva agli atti conservativi delle parti comuni dell´edificio, come confermato da quelle norme (come ad esempio l´art. 460 cod. civ.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono. Pertanto, non rientra fra le attribuzioni dell´amministratore l´azione di natura reale con cui i condomini di un edificio chiedano l´accertamento della contitolarità del diritto reale d´uso regolarmente costituito con atto pubblico dal venditore - costruttore su un´area di cui lo stesso

Costruttore - venditore si sia riservato la proprietà.

Cass. Civ., Sez. II, 24/11/2005, n. 24764, Spinella C. Cond. Coime Corpo ed altro

Nella ipotesi in cui il portiere di un condominio riceva la notifica della copia di un atto unicamente quale "addetto" alla ricezione, dichiarandosi incaricato del destinatario a tale mansione, ed in detta veste venga indicato sull´originale che riporta la relata dell´Ufficiale giudiziario procedente, senza alcun riferimento alle concomitanti funzioni connesse all´incarico afferente al portierato, ricorre la presunzione legale ("iuris tantum") della qualità dichiarata, la quale per essere vinta abbisogna di rigorosa prova contraria da fornirsi da parte del

destinatario. La carenza di tale prova comporta l´applicazione alla fattispecie notificatoria della disciplina prevista dal secondo comma dell´ art. 139 cod. proc. civ. e non di quella speciale fissata dal quarto comma della medesima disposizione, relativa alla notificazione a persone diverse dal destinatario.(Nella specie, la Corte di Cassazione ha dichiarato l´inammissibilità del proposto ricorso in quanto tardivo, non costituendo prova contraria idonea a superare la presunzione relativa al possesso, da parte del ricevente la notifica della sentenza di appello , della dichiarata qualità di soggetto incaricato della ricezione dell´atto, e non di mero portiere dello stabile, la dichiarazione

Cass. Civ., Sez. III, 24/11/2005, n. 24798, Capolei Di Capolei Sas C. Olmoti

DICEMBRE

La deliberazione dell´assemblea condominiale di ripartizione della spesa, finalizzata alla riscossione dei conseguenti oneri dei singoli condomini, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l´esistenza di tale credito, legittimando, senz´altro, non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del singolo condomino a pagare le somme all´esito del giudizio di opposizione che quest´ultimo proponga contro tale decreto, il cui ambito sia ristretto solamente alla verifica dell´esistenza e dell´efficacia della deliberazione assembleare medesima relativa all´approvazione della spesa e alla ripartizione degli inerenti oneri.

Cass. Civ., Sez. II, 9/12/2005, n. 27292, Tassa C. Cond. Via Bellabona 102 Avellino

L´amministratore di un condominio è legittimato ad agire - ed a chiedere, perciò, l´emissione del decreto ingiuntivo previsto dall´art. 63 disp. att. cod. civ. - contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, una volta che l´assemblea condominiale abbia deliberato sulla loro ripartizione, nonostante la mancanza dell´autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall´assemblea medesima; e, poiché la fonte di tale potere discende dall´approvazione assembleare del piano di ripartizione, non v´è ragione di distinguere tra gli oneri condominiali relativi a spese ordinarie e quelli riguardanti le spese straordinarie.

Cass. Civ., Sez. II, 9/12/2005, n. 27292, Tassa C. Cond. Via Bellabona 102 Avellino

In tema di condominio, per "decoro architettonico del fabbricato", ai fini della tutela prevista dall´art. 1120 cod. civ., deve intendersi l´estetica dell´edificio, costituita dall´insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico. (Nella specie, è stato ritenuto che, in conseguenza della costruzione realizzata dal convenuto in aderenza alla facciata del fabbricato, ne era stato completamente alterato lo stile architettonico, che era caratterizzato dall´esistenza a piano terra di un porticato con grossi archi, risultato inglobato dal manufatto "de quo").

Cass. Civ., Sez. II, 14/12/2005, n. 27551, Minieri C. Chiarolanza

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

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