



15/01/114 17:52

## CASSAZIONE CIVILE 2006: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2006: CONDOMINIO

GENNAIO

L'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; pertanto, in considerazione della "ratio" di detto avviso, la sua eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condomino, sia pure "aliunde", era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea.

Cass. Civ., Sez. II, 9/1/2006, n. 63

In tema di condominio, la sentenza che, nel determinare le tabelle millesimali, consideri di proprietà comune un certo bene facente parte dell'edificio condominiale ha efficacia di giudicato implicito - fra le parti che hanno partecipato al relativo giudizio - in ordine all'accertamento della proprietà comune di detto bene, costituendo quest'ultimo l'antecedente logico-giuridico indispensabile della relativa decisione, con la conseguenza che il relativo accertamento determina il superamento della previsione, in un atto di acquisto di una proprietà singolare, dell'esclusione della comunione di quel bene.

Cass. Civ., Sez. II, 13/1/2006, n. 495

In tema di condominio, è legittimo, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, sia l'uso più intenso della cosa purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. Pertanto, è illegittima la trasformazione del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino essendo in tal modo alterata la originaria destinazione della cosa comune che viene sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 19/1/2006, n. 972

La diversa disciplina dettata dagli artt.1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende che, istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, poiché tale situazione si riscontra anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art.1134 cod. civ.

Cass. Civ., Sezione Unite, 31/1/2006, n. 2046

La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, "a fortiori", con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni.

Cass. Civ., Sezione Unite, 31/1/2006, n. 2046

FEBBRAIO

In tema di condominio, qualora un'area sia oggetto di uso esclusivo da parte di alcuni comproprietari e tuttavia, pur non rientrando fra la parti elencate dall'art.1117 cod. civ., sia altresì idonea - per le sue caratteristiche strutturali e funzionali - a soddisfare interessi comuni, questi ultimi prevalgono, dovendo il bene ritenersi di proprietà comune in virtù della presunzione che, in base alla norma citata, opera se non è superata dal titolo contrario; nell'ipotesi in cui, invece, il bene serva soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile, oggetto di proprietà esclusiva, l'area non può rientrare nel novero delle cose comuni. (Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito che, nel qualificare un "pianerottolo" come bene destinato ad uso comune, aveva ommesso di accertare se lo stesso fosse vicino alle scale o presentasse comunque caratteristiche che lo rendevano necessario all'uso comune).

Cass. Civ., Sez. II, 14/2/2006, n. 3159

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

Cass. Civ., Sez. III, 21/2/2006, n. 3676

La facoltà di sopraelevare, concessa dall'art. 1127, primo comma, cod. civ., al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, deve ritenersi spettante, ove tale piano appartenga "pro diviso" a più proprietari, a ciascuno di essi nei limiti della propria porzione di piano con utilizzazione dello spazio aereo sovrastante a ciascuna porzione e nel rispetto dei limiti di cui al secondo e al terzo comma dello stesso art. 1127 cod. civ.

Cass. Civ., Sez. II, 24/2/2006, n. 4258.

Ai sensi dell'art. 1108, comma terzo, cod. civ. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti - e, quindi, della totalità dei condomini - per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni.

Cass. Civ., Sez. II, 24/2/2006, n. 4258

Le delibere assembleari del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti cod. civ., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico.

Cass. Civ., Sez. II, 28/2/2006, n. 4501

MARZO

In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario. Peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario, nel relativo giudizio in cui si controverta in ordine all'esistenza ed alla validità del regolamento, in quanto le suddette limitazioni costituiscono oneri reali o servitù reciproche che, in quanto tali, afferiscono immediatamente al bene.

Cass. Civ., Sez. II, 8/3/2006, n. 4920

Nel caso in cui più soggetti, proprietari in via esclusiva di aree tra loro confinanti, si accordino per realizzare una costruzione, per il principio dell'accessione, ciascuno di essi, salvo convenzione contraria, acquista la proprietà esclusiva della parte di edificio che insiste in proiezione verticale sul proprio fondo, con la conseguenza che anche le opere e strutture inscindibilmente poste a servizio dell'intero fabbricato (quali scale, androne, impianto di riscaldamento, ecc.) rientrano per accessione, in tutto o in parte, a seconda della loro collocazione, nella proprietà esclusiva dell'uno o dell'altro, salvo l'instaurarsi sulle medesime, in quanto funzionalmente inscindibili, di una comunione incidentale di uso e di godimento, comportante l'obbligo dei singoli proprietari di contribuire alle relative spese di manutenzione e di esercizio in proporzione dei rispettivi diritti dominicali.

Cass. Civ., Sez. III, 9/3/2006, n. 5112

In tema di litisconsorzio necessario, nel caso in cui la non integrità del contraddittorio non possa essere rilevata direttamente dagli atti o in base alle prospettazioni delle parti e venga eccepita da una di esse, spetta alla parte che la deduce l'onere non solo di indicare le persone dei litisconsorti asseritamente pretermessi, ma anche di provare i presupposti di fatto e di diritto che giustificano l'invocata integrazione e, cioè, i titoli in base ai quali i soggetti pretermessi assumono la veste di litisconsorti necessari. Ne consegue che il giudice innanzi al quale sia eccepito il difetto di contraddittorio deve acquisire la certezza sia in ordine alla esistenza dei soggetti pretermessi sia in ordine ai presupposti della loro "vocatio in jus", poiché il dubbio su tali circostanze ricade sull'eccepiente e non consente al giudicante di ravvisare la dedotta violazione dell'art. 102 cod. proc. civ. (Nella specie, relativa a controversia in materia di distanze legali, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in via indiziaria, aveva tratto il dubbio sulla integrità del contraddittorio - facendone carico alla parte avversa all'eccepiente - dalla produzione di un verbale di assemblea di condominio di tre lustri successiva all'inizio della causa e dalla copia informale e non sottoscritta di un preteso atto di vendita).

Cass. Civ., Sez. II, 16/3/2006, n. 5880

Tra gli usi propri cui è destinato un cortile comune si deve annoverare la possibilità, per i partecipanti alla comunione, di accedere ai rispettivi immobili anche con mezzi meccanici al fine di esercitarvi le attività - anche diverse rispetto a quelle compiute in passato - che non siano vietate dal regolamento condominiale, poiché tale uso non può ritenersi condizionato né dalla natura dell'attività legittimamente svolta né dall'eventuale, più limitata forma di godimento del cortile comune praticata nel passato. (Nella specie, la S.C., enunciando il suddetto principio, ha confermato la sentenza impugnata, con la quale era stata esclusa sia l'improprietà del nuovo, più intenso uso del cortile comune fatto, anche mediante il transito di autoveicoli, dal condomino convenuto rispetto al passato, sia la qualificabilità di tale più recente uso come nuova servitù imposta sul cortile comune a vantaggio dell'immobile di proprietà esclusiva del medesimo condomino).

Cass. Civ., Sez. II, 16/3/2006, n. 5848

In tema di condominio degli edifici, l'azione di accertamento della proprietà comune, in quanto ha ad oggetto la contitolarità del diritto di proprietà in capo a tutti i condomini, è relativa a un rapporto sostanziale plurisoggettivo unitario, dando luogo a un'ipotesi di litisconsorzio necessario fra tutti i condomini; infatti, il giudicato si forma ed è opponibile nei confronti dei soli soggetti che hanno partecipato al giudizio; d'altra parte, poiché non è applicabile ai rapporti assoluti la disciplina specifica dei rapporti obbligatori, non è estensibile alla specie il criterio dettato in materia di obbligazioni indivisibili dall'art. 1306 cod. civ., in virtù del richiamo di cui all'art.1317 cod. civ., secondo cui gli effetti favorevoli di un sentenza pronunciata nei confronti di uno o di alcuni dei diversi componenti dell'obbligazione solidale o indivisibile si comunicano agli altri.

Cass. Civ., Sez. II, 17/3/2006, n. 6056

In materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art.1123 cod. civ., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica.

Cass. Civ., Sez. II, 20/3/2006, n. 6158

Il potere dell'amministratore del condominio di disciplinare l'uso dei beni comuni è finalizzato ad assicurare che i condomini possano farne uso in modo paritario e non comprende anche il potere di vietarne del tutto l'utilizzazione. Va pertanto ritenuto esente da responsabilità in relazione all'illecito amministrativo previsto dall'art.6, secondo comma, del d.l. n.79 del 1995, convertito con legge n.172 del 1995, l'amministratore di un condominio in cui risulti in funzione uno scarico fognario privo di autorizzazione, che abbia provveduto a convocare tempestivamente l'assemblea per le determinazioni del caso, senza poi adottare alcuna misura diretta a vietare ai condomini stessi di usufruire dell'impianto fognario.

Cass. Civ., Sez. II, 23/3/2006, n. 6567

Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini. La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune.

Cass. Civ., Sez. II, 30/3/2006, n. 7518

In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 cod. civ., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita.

Cass. Civ., Sez. II, 30/3/2006, n. 7498

Nelle controversie da decidere secondo equità, ai sensi dell'art. 113, secondo comma, cod. proc. civ., il giudice di pace viola l'obbligo di osservare i principi informativi del regime della proprietà e del condominio (a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 206 del 2004) qualora - in materia di azioni per il recupero delle spese condominiali - assuma, nell'individuazione del soggetto tenuto a soddisfare una obbligazione "propter rem", come principio generale dell'ordinamento quello dell'apparenza del diritto: istituito questo, che è di natura sostanziale e non processuale, ha - per la sua innegabile specificità e peculiarità - una portata limitata, non essendo applicabile a quelle fattispecie che nella legge trovano una compiuta disciplina, come appunto nel caso dei rapporti fra condomino e condominio, che non è terzo ma parte del rapporto.

Cass. Civ., Sez. II, 31/3/2006, n. 7629

In tema di condominio negli edifici, nell'ipotesi di "stravolgimento" della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, il pregiudizio economico è una conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione.

Cass. Civ., Sez. II, 31/3/2006, n. 7625

## APRILE

In tema di condominio, l'impugnazione della delibera dell'assemblea può avvenire indifferentemente con ricorso o con atto di citazione, ma in quest'ultima ipotesi, ai fini del rispetto del termine di cui all'art. 1137 cod. civ., occorre tenere conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio, anziché di quella del successivo deposito in cancelleria, che avviene al momento dell'iscrizione a ruolo della causa.

Cass. Civ., Sez. II, 11/4/2006, n. 8440

In tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale dal comproprietario per mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva ubicato nel medesimo fabbricato con altro immobile pure di sua proprietà estraneo al condominio; infatti, tale utilizzazione, comportando la cessione a favore di soggetti estranei al condominio del godimento di un bene comune, ne altera la destinazione, giacché in tal modo viene imposto un peso sul muro perimetrale che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i partecipanti al condominio.

Cass. Civ., Sez. II, 19/4/2006, n. 9036

Qualora il condominio si sia costituito in giudizio in virtù di mandato conferito anche per il giudizio di appello, il mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore che aveva rilasciato la procura alle liti non incide sul rapporto processuale, che è in ogni caso riferito, sia dal lato passivo sia da quello attivo, al condominio, quale ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse dei condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 20/4/2006, n. 9282

Ben può il giudice rilevare di ufficio la nullità quando, come nella specie, si controverta in ordine alla applicazione di atti (delibera d'assemblea di condominio) posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo, la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda.

Cass. Civ., Sez. II, 27/4/2006, n. 9641

In tema di contributi condominiali, per il caso che la relativa controversia sia devoluta al giudizio di equità del giudice di pace, costituiscono principi informativi della materia quelli che impongono al condominio di corrispondere le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi comuni e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, e ripartite in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, deliberazione e riparto da effettuarsi sulla base dei valori millesimali. (La S.C. ha pertanto confermato la sentenza del giudice di pace che aveva accolto la opposizione del condominio al

decreto con cui gli era stato ingiunto il pagamento dei contributi condominiali, anche per essere nulla la relativa delibera condominiale, non essendo state ripartite le spese in base alla quota di proprietà di ciascun condomino).

Cass. Civ., Sez. II, 27/4/2006, n. 9641

## MAGGIO

In tema di condominio, è legittima la soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento deliberata con la maggioranza prevista dall'art.26 della legge n.10 del 1991, qualora l'assemblea dopo avere espresso la volontà di modificare il relativo impianto senza approvare il progetto accompagnato dalla relazione tecnica prevista dall'art.28 della citata legge, abbia successivamente proceduto alla relativa fase esecutiva, deliberando la trasformazione del bene comune in impianti autonomi unifamiliari secondo un progetto tecnico che aveva previsto l'installazione di canne fumarie singole e collettive con un risparmio energetico rispetto al consumo necessario per il funzionamento dell'impianto centralizzato

Cass. Civ., Sez. II, 11/5/2006, n. 10871

In tema di condominio, è affetta da nullità la delibera dell'assemblea che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché in tal caso l'art. 1132, comma primo, cod. civ, contemperando l'interesse del gruppo con quello del singolo titolare di interessi contrastanti, riconosce a quest'ultimo il diritto di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle deliberazioni assunte sul punto.

Cass. Civ., Sez. II, 15/5/2006, n. 11126

In tema di condominio di edifici, il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art.1176 cod. civ., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione (nella fattispecie, in cui il conduttore di un locale violava ripetutamente l'orario di chiusura previsto dal regolamento condominiale, la S.C. ha cassato la pronuncia di merito che aveva mandato assolto il condomino locatore, osservando che egli avrebbe potuto porre fine alle violazioni agendo in giudizio per la risoluzione del contratto di locazione).

Cass. Civ., Sez. II, 16/5/2006, n. 11383

Allorquando i singoli proprietari di appartamenti facenti parte di un complesso immobiliare composto di più condomini ("supercondominio"), abbiano esperito, nei confronti della società costruttrice, azione di danni per non essere state messe loro a disposizione le prescritte aree di parcheggio, e siano intervenuti nel giudizio le amministrazioni condominiali dei vari fabbricati



del complesso, deve ritenersi che la mancata realizzazione di tali aree di parcheggio, nella prescritta proporzione con le edificate volumetrie, si sia tradotta in una diminuzione di valore non solo delle singole unità immobiliari, alle quali le stesse avrebbero dovuto essere asservite, ma anche delle rimanenti aree scoperte, destinate ad usi e servizi comuni dei vari condomini, la cui menomata fruibilità, dipendente dal sovraffollamento di veicoli nell'ambito del complesso immobiliare, si riverbera su tali parti comuni. Pertanto, a tutela di queste, ben possono le assemblee dei condomini, ai sensi dell'articolo 1131, comma primo, cod. civ., e con la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136 cod. civ., conferire incarico all'amministratore ad agire in giudizio, in rappresentanza della collettività condominiale, i cui partecipanti abbiano subito lesioni nei rispettivi e proporzionali diritti, essendo invece lo specifico mandato di ciascun condomino, o l'unanime delibera di tutti i partecipanti, richiesti solo per i diversi casi di azioni dirette a far valere diritti esclusivi dei singoli condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 25/5/2006, n. 12395

In tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "opus novum"), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti; peraltro le innovazioni, seppure possono derivare da modifiche apportate senza l'esecuzione di opere materiali, consistono sempre nell'atto o nell'effetto di un "facere", necessario per il mutamento o la trasformazione della cosa. Pertanto, non viola la disciplina dettata in materia di innovazioni la delibera dell'assemblea dei condomini la quale si limiti a lasciare immutato lo "status quo ante" relativo alla utilizzazione o al godimento degli spazi comuni. (Nella specie è stata ritenuta legittima la delibera con cui l'assemblea aveva rifiutato la richiesta del condomino di tracciare nel cortile comune i posti auto assegnati a ciascuno dei comproprietari sulla base dei titoli di acquisto).

Cass. Civ., Sez. II, 26/5/2006, n. 12654

In tema di godimento dei servizi condominiali, il singolo condomino non è titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale; pertanto, egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative all'impianto di riscaldamento comune eccependo che il servizio è stato erogato in misura inadeguata, potendo, al più, avanzare verso il condominio una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione dello stesso nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto.

Cass. Civ., Sez. II, 31/5/2006, n. 12956

GIUGNO

Il curatore speciale, nominato in base all'art. 65 delle disposizioni di attuazione del cod. civ. ed ai sensi degli artt. 78 e segg. cod. proc. civ., per il caso che manchi il legale rappresentante dei condomini e che occorra iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti ad un condominio,

assume la veste di mandatario di coloro nel cui interesse è nominato e non quella di ausiliario del giudice. Ne discende che, qualora detto curatore, espletato l'incarico e richiesto inutilmente il pagamento del compenso al condominio, agisca nei confronti di un condomino, quale coobbligato solidale al suo pagamento, erroneamente il giudice di pace adito "ratione valoris" declina la propria competenza a favore del tribunale, quale giudice che ha nominato il curatore, nel presupposto che costui sia un ausiliario del giudice ai sensi dell'art. 68 cod. proc. civ. e che, pertanto, sussista la competenza per materia di detto ufficio sulla liquidazione del compenso, ai sensi dell'art. 53 cod. proc. civ. ed a titolo di volontaria giurisdizione. (Sulla base di tale principio la Suprema Corte ha accolto l'istanza di regolamento di competenza d'ufficio proposta dal tribunale avverso la sentenza con cui il giudice di pace adito aveva declinato la propria competenza per valore ravvisando quella per materia del tribunale, che aveva nominato il curatore).

Cass. Civ., Sez. III, 22/6/2006, Ord. n. 14447

L'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condomino (nella specie, consistenti nell'inosservanza degli orari stabiliti per lo scuotimento dalle finestre delle tovaglie e per la battitura dei tappeti), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare e, inoltre, ha la facoltà di irrogare a detto condomino una sanzione pecuniaria, qualora ciò sia previsto dal citato regolamento, ai sensi dell'art. 70 disp. att. cod. civ.

Cass. Civ., Sez. II, 26/6/2006, n. 14735

L'art. 91 cod. proc. civ., secondo cui il giudice con la sentenza che chiude il processo dispone la condanna alle spese giudiziali, intende riferirsi a qualsiasi provvedimento che, nel risolvere contrapposte pretese, definisce il procedimento, e ciò indipendentemente dalla natura e dal rito del procedimento medesimo; pertanto, la norma trova applicazione anche ai provvedimenti di natura camerale e non contenziosa, come quelli in materia di revoca dell'amministratore di condominio, tant'è vero che mentre la decisione nel merito del ricorso di cui all'art. 1129 cod. civ. -, avendo sostanzialmente natura cautelare e tale da non pregiudicare il diritto dell'amministratore - non è ricorribile in cassazione, la consequenziale statuizione relativa alle spese, in quanto dotata dei caratteri della definitività e della decisorietà, è impugnabile ai sensi dell'art. 111 Cost.

Cass. Civ., Sez. II, 26/6/2006, n. 14742

## LUGLIO

Poiché, in materia di condominio degli edifici, il diritto di ciascun condomino sulle parti di proprietà comune può trovare limitazioni soltanto in forza del titolo di acquisto o di convenzioni, la delibera assembleare che, nel destinare un'area comune a parcheggio di autovetture, ne disciplini l'uso escludendo uno dei condomini, è nulla se il relativo verbale non è sottoscritto da tutti i condomini, atteso che la relativa determinazione, modificando il regolamento condominiale, produce vincoli di natura reale su beni immobili ed è, pertanto, soggetta all'onere della forma scritta "ad substantiam".

Cass. Civ., Sez. II, 17/7/2006, n. 16228

Ai sensi dell'art.1131, secondo comma, cod. civ., l'amministratore del condominio è passivamente legittimato a stare in giudizio nella controversia promossa dal singolo condomino per l'annullamento di una delibera assembleare di attribuzione dei posti auto su uno spazio comune, senza necessità che, al relativo giudizio, partecipino i condomini, i quali hanno soltanto la facoltà di intervenire.

Cass. Civ., Sez. II, 17/7/2006, n. 16228

Le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano violati o disattesi. Ne consegue che è annullabile e non nulla la delibera che esclude dal riparto delle spese per lavori straordinari e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento una unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa non sia allacciata all'impianto centralizzato.

Cass. Civ., Sez. II, 21/7/2006, n. 16793

In materia condominiale, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 cod. civ., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza del giudice di merito che, senza operare alcuna valutazione di compatibilità, aveva dichiarato senz'altro applicabile l'art.899, secondo comma, cod. civ. ad una tubazione di gas metano a servizio del condominio collocata ad una distanza dal confine della singola unità esclusiva inferiore rispetto a quella prevista da detta norma).

Cass. Civ., Sez. II, 25/7/2006, n. 16958

In tema di cooperative edilizie a contributo erariale, la stipula del mutuo individuale - determinando l'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio assegnatario, che assume la qualità di semplice mutuatario dell'ente erogatore del mutuo - comporta la nascita del condominio fra gli assegnatari acquirenti, atteso che l'edificio passa dal regime di proprietà indivisa a quello di proprietà frazionata; spetta, pertanto, al condominio, in persona dell'amministratore, il diritto - dovere di esigere, anche in sede contenziosa, i contributi dovuti dagli ex assegnatari. (Nella specie, la S.C., nel ritenere la legittimazione del condominio a pretendere il pagamento dei contributi condominiali dovuti dagli ex assegnatari, ha escluso la rappresentanza - sostanziale e processuale - nei confronti dei terzi del presidente della

cooperativa, sul rilievo che la disciplina speciale di cui al r.d. n. 1165 del 1938 non trova applicazione dopo la stipulazione del contratto di mutuo individuale, anche se gli alloggi non siano stati riscattati).

Cass. Civ., Sez. II, 26/7/2006, n. 17031

È affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 cod. civ.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune. Ciò, perché eventuali deroghe, venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca.

Cass. Civ., Sez. II, 27/7/2006, n. 17101.

## AGOSTO

L'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 cod. civ., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Cass. Civ., Sez. II, 1/8/2006, n. 17484

In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea, che può ottenersi solo con l'esperimento di un'azione ad hoc e nei termini di legge, mentre non può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea.

Cass. Civ., Sez. II, 1/8/2006, n. 17486

## SETTEMBRE

Il giudicato è intangibile finché la sentenza, già passata in giudicato, non venga dichiarata nulla a seguito dell'instaurazione del giudizio di opposizione di terzo ex art. 404, comma primo, cod. proc. civ. correttamente instaurato, che presuppone l'evocazione in giudizio di tutti coloro che sono stati parti nel giudizio in cui è avvenuta la violazione del principio del contraddittorio e, in particolare - quanto all'impugnazione di sentenza emessa in tema di revisione di tabelle millesimali condominiali - con la chiamata in giudizio di tutti i singoli condomini e non del

condominio, in persona del suo amministratore.

Cass. Civ., Sez. II, 9/10/2006, n. 21683

La sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, da parte del condomino che ne sia proprietario, non conferisce agli altri condomini il diritto alla riduzione in pristino nel caso in cui la relativa domanda sia sorretta dalla mera deduzione della violazione delle norme urbanistiche in ordine al divieto di aumentare la volumetria degli immobili, atteso che le disposizioni locali che pongono tale divieto, rispondendo ad interessi pubblici e non essendo dirette a regolamentare i rapporti tra privati, non hanno carattere integrativo delle disposizioni del cod. civ. in materia di proprietà edilizia.

Cass. Civ., Sez. II, 17/10/2006, n. 22224

Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 cod. civ., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio. Ne consegue che il singolo condomino, non può procedere, senza il consenso degli altri condomini, alla escavazione in profondità del sottosuolo al fine di ricavare nuovi locali o di ingrandire quelli esistenti di sua proprietà, giacché, in tal modo, viene a ledere il diritto di proprietà degli altri condomini su una parte comune dell'edificio.

Cass. Civ., Sez. II, 24/10/2006, n. 22835

L'incarico di amministratore del condominio può essere conferito, oltre che a una persona fisica, anche a una persona giuridica - nella specie, una società di capitali - tenuto conto che la persona giuridica non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa è in grado di offrire, quanto all'adempimento della relativa obbligazione ed all'imputazione della conseguente responsabilità, un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica.

Cass. Civ., Sez. II, 24/10/2006, n. 22840

Quando la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto del diritto di usufrutto, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile "erga omnes" e quindi anche al condominio, il quale è tenuto ad osservare le norme dettate dagli artt. 1004 e 1005 cod. civ. in ordine alla ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario, tenuto conto che - in relazione al pagamento degli oneri condominiali che costituiscono un'obbligazione "propter rem", quindi tipica - la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa; pertanto, poiché anche le spese dovute dall'usufruttuario si configurano come obbligazioni "propter rem", non è consentito all'assemblea interferire sulla imputazione e sulla ripartizione dei contributi stabiliti dalla legge in ragione della loro natura, non rientrando nei suoi poteri introdurre deroghe che verrebbero a incidere su diritti individuali. Ne consegue che l'assemblea, in sede di

approvazione del bilancio, deve ripartire le spese secondo a loro funzione e il loro fondamento, spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi i soggetti obbligati anche nel caso in cui l'assemblea non abbia provveduto ad individuarli

Cass. Civ., Sez. II, 27/10/2006, n. 23291

Nell'ipotesi di perimento dell'edificio in condominio, il rifiuto del condomino a partecipare alla ricostruzione, quale presupposto per ottenere, da parte degli altri condomini, la cessione coattiva della sua quota, ai sensi dell'art. 1128, quarto comma, cod. civ. - norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, ma anche a quella di perimento parziale - deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa, non essendo sufficiente, a tal fine, un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza del giudice di merito, che aveva escluso che la volontà del condomino di procedere alla ricostruzione soltanto a condizione che essa fosse conforme all'edificio preesistente e sulla base di un preciso preventivo di spesa integrasse un rifiuto alla ricostruzione, tale da legittimare gli altri condomini alla richiesta di cessione coattiva).

Cass. Civ., Sez. II, 30/10/2006, n. 23333

## NOVEMBRE

In tema di innovazioni ed uso della cosa comune, nel caso in cui il condomino, autorizzato dalla delibera dell'assemblea ad installare, a servizio del proprio laboratorio, un macchinario sul cortile del fabbricato, abbia stabilmente occupato una determinata superficie (nella specie, di circa quattro metri quadrati) dell'area comune condominiale, utilizzata in parte come strada di comunicazione con la pubblica via ed in parte come cortile, deve ritenersi realizzata una sottrazione definitiva di tale parte del suolo comune alla sua naturale destinazione ed all'altrui godimento, in relazione alle restrizioni che il suddetto impianto comportava per lo spazio di manovra degli automezzi di trasporto e per le relative operazioni di carico e scarico della ditta del condomino confinante, con conseguente configurabilità della violazione dell'articolo 1120, secondo comma, cod. civ., avendo la impugnata delibera assembleare determinato la modifica della destinazione originaria di una parte comune con pregiudizio, per l'altro condomino, del godimento della stessa. Sussiste violazione altresì dell'articolo 1102 cod. civ. (applicabile a tutte le innovazioni che, come nella specie, non comportano ripartizione della relativa spesa fra tutti i condomini ma solo a carico del singolo condomino che se ne sia assunto l'onere), perché l'uso particolare o più intenso del bene comune da parte del condomino si configura come illegittimo quando ne risulta impedito l'altrui paritario uso e sia alterata la destinazione del bene comune, dovendosi escludere che l'utilizzo da parte del singolo della cosa comune possa risolversi nella compressione quantitativa o qualitativa di quella, attuale o potenziale, di tutti i comproprietari.

Cass. Civ., Sez. II, 6/11/2006, n. 23608

In tema di condominio, con riferimento all'uso della cosa comune, nel caso in cui il condomino, pur autorizzato dall'assemblea condominiale a realizzare un solaio nel cavedio del ballatoio e a proteggere lo stesso con una vetrata, abbia invece realizzato, sul ballatoio medesimo, oltre al solaio, un manufatto in pannelli di alluminio e cartongesso, sottraendo aria e luce alla restante parte del ballatoio, in contrasto con la destinazione funzionale del cavedio, egli, nell'appropriarsi di tale area, accorpandola al proprio appartamento, incorre violazione dell'articolo 1102 cod. civ., che non consente di sottrarre definitivamente la cosa comune alle possibilità di utilizzazione collettiva, salvo il consenso unanime dei condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 6/11/2006, n. 23612

Qualora i vizi di costruzione di un edificio in condominio riguardino soltanto alcuni appartamenti, e non anche le parti comuni, l'azione di risarcimento dei danni ex artt. 1669 e 2058 cod. civ. nei confronti del venditore-costruttore ha natura personale e può essere proposta da qualsiasi titolare del bene oggetto della garanzia, senza necessità che al giudizio partecipino gli altri comproprietari; inoltre l'azione va proposta esclusivamente dai proprietari delle unità danneggiate, non sussistendo una ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti degli altri condomini, ancorché possa insorgere, in sede di esecuzione, una interferenza in modo riflesso tra il diritto riconosciuto in sentenza (risarcimento del danno in forma specifica) e i diritti degli altri condomini, nel senso che i danneggiati, per procedere all'esecuzione dei lavori necessari ad eliminare i difetti, dovranno procurarsi il consenso degli altri condomini per il fatto che essi dovranno eseguirsi nella proprietà condominiale; tale condizionamento dell'eseguibilità della pronuncia al consenso dei condomini costituisce soltanto un limite intrinseco alla pronuncia giudiziale, che non cessa comunque di costituire un risultato giuridicamente apprezzabile.

Cass. Civ., Sez. II, 15/11/2006, n. 24301

In tema di condominio, la eliminazione del tetto dell'edificio trasformato dal proprietario dell'ultimo piano in terrazza ad uso esclusivo è illegittima perché, comportando l'alterazione della destinazione della parte comune dell'immobile a copertura dell'intero fabbricato, impedisce agli altri condomini di poterlo utilizzare per quella finalità.

Cass. Civ., Sez. II, 16/11/2006, n. 24414

In tema di condominio, rientra fra i beni indicati dall'art. 1117 cod. civ. lo spazio vuoto (cosiddetto vuoto tecnico) esistente fra l'appartamento ubicato al piano rialzato e le fondamenta dell'edificio, in quanto lo stesso svolge la funzione di camera d'aria delle parti comuni, essendo destinato all'aerazione e all'umidificazione così dei muri maestri, da quali è delimitato, come delle fondamenta.

Cass. Civ., Sez. II, 16/11/2006, n. 24415

In tema di ripartizione delle spese condominiali, la mancanza di tabelle millesimali applicabili

in relazione alla spesa effettuata consente all'assemblea di adottare, a titolo di acconto e salvo conguaglio, tabelle provvisorie, per le quali è sufficiente che la delibera sia assunta a maggioranza, essendo l'unanimità necessaria soltanto per l'approvazione delle tabelle definitive.

Cass. Civ., Sez. II, 21/11/2006, n. 24670

Ai sensi dell'art. 2051 cod. civ. la responsabilità per danni ha natura oggettiva, in quanto si fonda sul mero rapporto di custodia ,cioè sulla relazione intercorrente fra la cosa dannosa e colui il quale ha l'effettivo potere su di essa (come il proprietario, il possessore o anche il detentore) e non sulla presunzione di colpa, restando estraneo alla fattispecie il comportamento tenuto dal custode; a tal fine, occorre, da un lato, che il danno sia prodotto nell'ambito del dinamismo connaturale del bene ,o per l'insorgenza in esso di un processo dannoso, ancorché provocato da elementi esterni ,e, dall'altro, che la cosa, pur combinandosi con l'elemento esterno (come, nella specie, la strada resa scivolosa dall'elemento esterno costituito dalla neve divenuta ghiacciata),costituisca la causa o la concausa del danno; pertanto, l'attore deve offrire la prova del nesso causale fra la cosa in custodia e l'evento lesivo nonché dell'esistenza di un rapporto di custodia relativamente alla cosa, mentre il convenuto deve dimostrare l'esistenza di un fattore estraneo che, per il carattere dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità, sia idoneo ad interrompere il nesso di causalità, cioè il caso fortuito, in presenza del quale è esclusa la responsabilità del custode.(Nella specie, la sentenza impugnata ,nel rigettare la domanda proposta per i danni subiti dall'attrice per effetto della caduta sulla rampa di accesso all'edificio condominiale resa scivolosa dalla neve, aveva escluso l'obbligo del condominio di sgomberare la strada dalla neve in considerazione dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità delle ripetute nevicate; sulla base dei principi surrichiamati, la S.C. ha cassato la decisione sul rilievo che i giudici di appello non avevano accertato, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., se il condominio fosse o meno custode della strada).

Cass. Civ., Sez. II, 29/11/2006, n. 25243

## DICEMBRE

Il conferimento da parte dell'assemblea condominiale all'amministratore del condominio del potere di stare in giudizio in una controversia non rientrante tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1131 cod. civ. può sopravvenire utilmente, con effetto sanante, dopo la proposizione dell'azione.

Cass. Civ., Sez. I, 13/12/2006, n. 26689

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