



15/01/114 17:52

CASSAZIONE CIVILE 2007: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2007: CONDOMINIO

GENNAIO

In tema di condominio degli edifici, è nulla per impossibilità dell'oggetto la delibera condominiale che pregiudichi la sicurezza del fabbricato mediante la copertura di spazi comuni, aventi la connaturata destinazione all'aerazione delle unità immobiliari dei singoli condomini che su di esso prospettano, senza l'adozione di misure sostitutive atte ad assicurare un ricambio d'aria adeguato alle necessità anche potenziali di dette unità. (Nella specie, relativa alla richiesta avanzata nel 1991, da parte di nuovi condomini, di demolizione di una tettoia del cortile comune realizzata nel 1963, che impediva la circolazione dell'aria e limitava la possibilità degli istanti di installare una caldaia per riscaldamento autonomo nel loro balcone di proprietà esclusiva, la S.C. nel cassare la sentenza d'appello che aveva respinto la domanda, ha precisato che restava ferma l'osservanza, quanto alla possibilità di installazione della caldaia a gas, della disciplina dettata dall'art. 890 cod. civ. e dalla l. 6 dicembre 1971 n. 1083, in dipendenza della pericolosità e potenziale nocività dell'impianto).

Cass. Civ., Sez. II, 25/1/2007, n. 1626

In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale, poiché difettano, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale. (Nella specie la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva addebitato al ricorrente maggiori spese condominiali in relazione all'apparenza di titolarità, in capo a detto condòmino, di un locale annesso alla di lui porzione di fabbricato).

Cass. Civ., Sez. II, 25/1/2007, n. 1627

FEBBRAIO

In tema di condominio, la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete a chi abbia acquistato l'immobile in epoca successiva alla delibera condominiale, poiché, ai fini della legittimazione, occorre tener conto della situazione esistente al momento della proposizione della domanda, con la conseguenza che sussiste la legittimazione di chi sia divenuto donatario di una porzione condominiale nello stesso giorno in cui, mediante notifica della citazione, sia stata instaurata la controversia.

Cass. Civ., Sez. II, 2/2/2007, n. 2362

La sospensione necessaria del processo ex art. 295 cod. proc. civ., nell'ipotesi di giudizio promosso per il riconoscimento di diritti derivanti da titolo, ricorre quando in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverta dell'inesistenza o della nullità assoluta del titolo stesso, poiché al giudicato d'accertamento della nullità - la quale impedisce all'atto di produrre "ab origine" qualunque effetto, sia pure interinale - si potrebbe contrapporre un distinto giudicato, di accoglimento della pretesa basata su quel medesimo titolo, contrastante con il primo. Detto principio di inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato, nella disciplina del condominio, da un sistema normativo che mira all'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione, sicché il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, restando riservato al giudice dell'impugnazione il potere di sospendere ex art. 1137 comma secondo cod. civ. l'esecuzione della delibera. Non osta a tale disciplina derogatoria il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell'opposizione all'ingiunzione e di accoglimento dell'impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito.

Cass. Civ. Sezioni Unite, 27/2/2007, n. 4421

MARZO

Il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito dalla relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti o ai servizi di uso comune, rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione. Detta relazione di accessorietà può sussistere anche se uno degli edifici o, al limite entrambi, non siano condomini, purché si tratti di edifici autonomi, atteso che l'art. 61 disp. att. cod. civ. individua l'autonomia della costruzione e non la gestione dell'edificio, come caratteristica rilevante in base alla quale l'art. 62 consente l'applicazione delle norme sul condominio alle parti, di cui all'art. 1117 cod. civ., rimaste comuni ai diversi edifici. In tal modo si configura, specialmente con riferimento ai nuovi complessi immobiliari, un condominio "sui generis", allargato, di tipo verticale, in cui ogni edificio autonomo, di proprietà esclusiva o costituente condominio, assume la figura di

supercondominio, soggiacendo alla normativa condominiale. (Nella specie, la S.C. ha, integrandone la motivazione, confermato sul punto la sentenza di merito, che aveva ravvisato l'esistenza di un supercondominio con riferimento alla rete fognaria e alle cisterne d'acqua in comune in un complesso immobiliare composto da edifici a destinazione residenziale ed edifici a destinazione paralberghiera).

Cass. Civ., Sez. II, 2/3/2007, n. 4973

In tema di condominio, la legittimazione ad agire in giudizio dell'amministratore in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà, anche comune, può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito da ciascuno dei condomini al medesimo amministratore e non già - ad eccezione della 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 articolo 77 cod. proc. civ., presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante - vizio rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità - comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti e della sentenza. (Nella specie, l'amministratore aveva esperito azione per far accertare la proprietà in capo al condominio dei locali soffitte di cui un condomino si era appropriato mettendoli in comunicazione con la propria abitazione a mezzo di una botola: la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza della corte di merito, che aveva accolto la domanda, perché l'azione non poteva essere proposta).

Cass. Civ., Sez. II, 13/3/2007, n. 5862

In tema di condominio, l'assemblea ha il potere di decidere a maggioranza, nell'interesse collettivo, le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni o di modificare - anche revocando una precedente delibera - quelle in atto quando sono divenute onerose ovvero vanno sostituite con altre modalità di utilizzo, anche se il servizio si svolge con l'uso di determinati beni (comuni) mobili o immobili, e pure ove la sistemazione più funzionale al servizio deliberata dall'assemblea comporti come conseguenza la dismissione dell'uso di certi beni ovvero il trasferimento di essi in altri luoghi. Infatti, le delibere che disciplinano l'uso delle cose comuni senza sottrarre il bene alla sua destinazione principale o impedirne l'uso paritario a tutti i comproprietari non incidono sui diritti assoluti dei condomini, anche quando comportano uno svantaggio o un pregiudizio per alcuni. Pertanto, qualora l'assemblea abbia autorizzato alcuni condomini a collocare nel cortile comune delle bombole di gas collegate alle rispettive cucine, è legittima la delibera che ne disponga la rimozione allorché - essendo stato deciso dal condominio l'allacciamento alla fornitura del gas metano - sia venuta meno l'esigenza che aveva giustificato la precedente autorizzazione.

Cass. Civ., Sez. II, 29/3/2007, n. 7711

In tema di condominio, le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle se

L'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre esse sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi. Pertanto, 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 29/3/2007, n. 7708

Il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale. Pertanto, è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condomini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare.

Cass. Civ., Sez. II, 29/3/2007, n. 7708

APRILE

L'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione. Infatti, la disposizione dell'articolo 1130, primo comma, numero 4), cod. civ., obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato.

Cass. Civ., Sez. II, 3/4/2007, n. 8233

Ai sensi dell'art. 1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 16/4/2007, n. 9093

Affinché possa operare, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., il c.d. diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva. Pertanto, qualora, per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, il bene serva al godimento delle parti singole dell'edificio comune, si presume - indipendentemente dal fatto che la cosa sia o possa essere utilizzata da tutti i condomini o soltanto da alcuni - la contitolarità necessaria di tutti i condomini su di esso detta presunzione può essere vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanta la proprietà esclusiva del bene, potendosi a tal fine utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo ove da esso si desumano elementi da escludere in maniera inequivocabile la comunione. (Nella specie, la sentenza impugnata aveva escluso la presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. invocata dal condominio in ordine al "locale caldaia" per il solo fatto che il medesimo era risultato titolare di una servitù di passaggio gravante sul giardino della convenuta attraverso il quale si accedeva al predetto locale; la S.C. ha cassato la decisione, rilevando che i giudici non avevano compiuto alcuna indagine in ordine alla ubicazione del bene, alla funzione e alla destinazione della caldaia né, infine, avevano accertato l'esistenza di un titolo idoneo a superare la presunzione di cui al citato art. 1117 cod. civ.).

Cass. Civ., Sez. II, 16/4/2007, n. 9093

MAGGIO

La gronda del tetto di uno stabile condominiale costituisce bene comune, in quanto, essendo parte integrante del tetto e svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricade tra i beni che l'art.1117 n. 1 cod. civ. include espressamente tra le parti comuni dell'edificio; ne consegue che l'azione del condomino diretta alla demolizione della stessa, perché abusivamente eseguita da altro condomino, va proposta nei confronti di tutti i partecipanti del condominio, quali litisconsorti necessari.

Cass. Civ., Sez. II, 15/5/2007, n. 11109

In tema di interpretazione del contratto, ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto; il rilievo da assegnare alla formulazione letterale dev'essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale e le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro.(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito in quanto, con motivazione non adeguata, aveva ritenuto che la facoltà di modificare la composizione degli appartamenti dell'edificio, creandovi all'occorrenza accessi diversi da altra scala, riservata alla società costruttrice dal capitolato generale contrattualizzato di vendita degli appartamenti facenti parte di un condominio, fosse da ritenersi trasmissibile agli acquirenti dei singoli appartamenti in difetto di una espressa previsione in tal senso).

Cass. Civ., Sez. II,28/5/2007, n. 12400

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1122 cod. civ. vieta al condomino di eseguire, nel piano o nella porzione di piano di sua proprietà, quelle opere che elidano o riducano in modo apprezzabile le utilità conseguibili dalla cosa comune. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, di rigetto della domanda di riduzione in pristino di un balcone di proprietà esclusiva, trasformato da un condomino in veranda, non essendo emersa dall'istruttoria la prova di una apprezzabile limitazione all'ingresso di luce ed aria nel vano scala sul quale affacciava il balcone per effetto della sua trasformazione in veranda).

Cass. Civ., Sez. II, 28/5/2007, n. 12491

La notifica di un atto indirizzato al condominio, qualora non avvenga nelle mani dell'amministratore, può essere validamente fatta nello stabile condominiale soltanto qualora in esso si trovino locali destinati allo svolgimento ed alla gestione delle cose e dei servizi comuni (come ad esempio la portineria), idonei, come tali, a configurare un "ufficio" dell'amministratore, dovendo, in mancanza, essere eseguita presso il domicilio privato di quest'ultimo.

Cass. Civ., Sez. II, 16/5/2007, n. 11303

In tema di interpretazione del contratto, ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto; il rilievo da assegnare alla formulazione letterale dev'essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale e le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito in quanto, con motivazione non adeguata, aveva ritenuto che la facoltà di modificare la composizione degli appartamenti dell'edificio, creandovi all'occorrenza accessi diversi da altra scala, riservata alla società costruttrice dal capitolato generale contrattualizzato di vendita degli appartamenti facenti parte di un condominio, fosse da ritenersi trasmissibile agli acquirenti dei singoli appartamenti in difetto di una espressa previsione in tal senso).

Cass. Civ., Sez. II, 28/5/2007, n. 12400

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1122 cod.civ. vieta al condomino di eseguire, nel piano o nella porzione di piano di sua proprietà, quelle opere che elidano o riducano in modo apprezzabile le utilità conseguibili dalla cosa comune. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, di rigetto della domanda di riduzione in pristino di un balcone di proprietà esclusiva, trasformato da un condomino in veranda, non essendo emersa dall'istruttoria la prova di una apprezzabile limitazione all'ingresso di luce ed aria nel vano scala sul quale affacciava il balcone per effetto della sua trasformazione in veranda).

Cass. Civ., Sez. II, 28/5/2007, n. 12491

A seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 206 del 2004, il giudizio secondo equità di cui all'art.113 secondo comma cod. proc. civ. è vincolato al rispetto dei "principi informativi della materia", che non si identificano con i "principi regolatori" della materia, atteso che il giudice di pace non ha il dovere di individuare la regola di equità traendola dalla disciplina legislativa, ma dovrà avere cura che essa non contrasti con i principi - preesistenti alle regole in concreto oggettivamente dettate - cui il legislatore si è ispirato nel porre quella disciplina. Pertanto, poiché le norme sul condominio non contemplano fra le ipotesi di invalidità delle delibere adottate dall'assemblea la nullità (figura residuale creata dalla dottrina e dalla giurisprudenza per i vizi più gravi), prevedendo espressamente soltanto la annullabilità, non è in contrasto con i principi informativi della materia la decisione del giudice di pace che, nell'adottare la soluzione più adeguata alla peculiarità del caso concreto, ritenga affetta da annullabilità (soggetta, quindi, al termine di decadenza di cui all'art.1137 cod. civ.), e non da nullità, la delibera che abbia addebitato soltanto al condomino proprietario dell'unità immobiliare, dalla quale provenivano le infiltrazioni di acqua negli appartamenti degli altri condomini, le spese relative agli accertamenti tecnici al riguardo espletati, non trattandosi della quota di contributi dovuti per la manutenzione o il rifacimento in conseguenza della responsabilità dei singoli o del condominio.

Cass. Civ., Sez. II, 30/5/2007, n. 12691

GIUGNO

In tema di IVA, il compenso dell'amministratore di condominio non è assoggettabile ad imposta, ai sensi dell'art. 5, secondo comma, del d.P.R. 26 ottobre 1977, n. 633, soltanto se l'attività venga espletata senza l'impiego di mezzi organizzati, rientrando tale attività, altrimenti, tra le prestazioni di servizi espletate nell'esercizio di arti e professioni.

Cass. Civ., Sez. V, 1/6/2007, n. 12916

In tema di IVA, ed al fine di superare la presunzione posta a carico del contribuente dall'art. 51, comma 2, numero 2, d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (in virtù della quale le movimentazioni di denaro risultanti dai dati acquisiti dall'ufficio si presumono costituire conseguenza di operazioni imponibili), non è sufficiente al contribuente dimostrare genericamente di avere fatto affluire su un proprio conto corrente bancario, nell'esercizio della propria professione, somme affidategli da terzi in amministrazione, ma è necessario che egli fornisca la prova analitica della riferibilità all'attività di maneggio di denaro altrui di ogni singola movimentazione del conto (in applicazione del suddetto principio, la S.C. ha cassato la decisione con la quale la commissione tributaria aveva accolto l'impugnazione del contribuente avverso un avviso di rettifica notificato ad un amministratore di condominio, ritenendo che dalla natura stessa dell'attività svolta dal contribuente potesse desumersi che le somme da questi depositate dal proprio conto corrente gli erano state affidate dai condòmini per il pagamento degli oneri condominiali).

Cass. Civ., Sez. V, 13/6/2007, n. 13818

In tema di accertamento delle imposte sui redditi, ed al fine di superare la presunzione posta a carico del contribuente dall'art. 32, d.P.R. 29 settembre 1973 n. 600 (in virtù della quale i prelevamenti ed i versamenti operati su conto corrente bancario vanno imputati a ricavi conseguiti nell'esercizio dell'attività d'impresa), non è sufficiente al contribuente dimostrare genericamente di avere fatto affluire su un proprio conto corrente bancario, nell'esercizio della propria professione, somme affidategli da terzi in amministrazione, ma è necessario che egli fornisca la prova analitica della inerenza alla sua attività di maneggio di denaro altrui di ogni singola movimentazione del conto (in applicazione del suddetto principio, la S.C. ha cassato la decisione con la quale la commissione tributaria aveva accolto l'impugnazione del contribuente avverso un avviso di accertamento notificato ad un amministratore di condominio, ritenendo che dalla natura stessa dell'attività svolta dal contribuente potesse desumersi che le somme da questi depositate sul proprio conto corrente gli erano state affidate dai condòmini per il pagamento degli oneri condominiali).

Cass. Civ., Sez. V, 13/6/2007, n. 13819

LUGLIO

Le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 cod. civ., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio. (Nella fattispecie, la S.C. ha confermato la sentenza d'appello che aveva ritenuto nullo l'accordo avente ad oggetto la cessione del diritto reale d'uso del pianerottolo del quarto piano di un edificio e della sovrastante scala a chiocciola, in quanto privo del necessario consenso di tutti i condomini ed in particolare di quello dei proprietari dei negozi siti al piano terreno e con accesso alla strada).

Cass. Civ., Sez. II, 10/7/2007, n. 15444

L'art. 1105 cod. civ. che stabilisce le regole di amministrazione della cosa comune è applicabile, in forza del rinvio contenuto nell'art. 1139 cod. civ. in materia condominiale, solo nell'ipotesi di condominio minimo, costituito di due soli condomini. In tutte le altre ipotesi le deliberazioni condominiali vengono assunte mediante le modalità e le maggioranze indicate nell'art. 1136 c.c. e alla ripartizione delle spese urgenti, eseguite senza la preventiva autorizzazione assembleare, si applica l'art. 1134 c.c.

Cass. Civ., Sez. II, 19/7/2007, n. 16075

In tema di condominio negli edifici, qualora una delibera condominiale attivamente determini un illecito edilizio consentendo ai condomini, attraverso l'autorizzazione, come nella specie, al collegamento ai servizi primari comuni (acqua, luce, gas, scarichi fognari, ecc.), la

trasformazione dei rispettivi locali sottotetto, viceversa destinati a lavanderia - stenditoio, in vani abitabili, in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore ed in assenza di concessione edilizia, per ottenerne quindi il condono edilizio altrimenti non fruibile, simile delibera ha sostanzialmente un contenuto (ossia un fine) illecito e, come tale, è affetta da nullità assoluta per illiceità dell'oggetto. Peraltro, una tale delibera non può considerarsi valida neppure per effetto del successivo condono edilizio, perché, in base ai principi che regolano la successione delle leggi nel tempo, la sua illiceità (e conseguente nullità) va verificata con riferimento alle norme edilizie in vigore al momento della sua approvazione.

Cass. Civ., Sez. II, 27/7/2007, n. 16641

La ristrutturazione dell'impianto fognario (vecchio di oltre cinquant'anni e bisognoso di interventi strutturali), in quanto necessaria alla conservazione ed al godimento della cosa comune, non costituisce innovazione. Rientra nei poteri insindacabili dell'assemblea la decisione relativa alle modifiche, del detto servizio comune quando sia dettata dalla necessità di sopperire all'insufficienza strutturale e funzionale di quello preesistente in considerazione delle sopravvenute maggiori esigenze anche igieniche.

Cass. Civ., Sez. II, 27/7/2007, n. 16639

L'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127 quarto comma cod. civ.

Cass. Civ., Sezioni Unite, 30/7/2007, n. 16794

AGOSTO

In materia condominiale non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto, strumentale ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo di buona fede, in quanto non sussiste una relazione di terzietà tra condominio e condomino. Ne consegue che è tenuto a pagare gli oneri condominiali esclusivamente il proprietario dell'unità immobiliare e non il conduttore, a nulla rilevando la reiterazione continuativa di comportamenti propri del condomino.

Cass. Civ., Sez. II, 3/8/2007, n. 17039

Nella lite promossa da un condomino nei confronti del condominio in relazione alla ripartizione

delle spese sostenute per l'utilizzazione della cosa comune, i singoli condomini, potendo assumere la qualità di parti, sono incapaci di testimoniare.

Cass. Civ., Sez. II, 23/8/2007, n. 17925

La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune. Da ciò consegue che chi voglia vincere tale presunzione ha l'onere di fornire la prova della proprietà esclusiva, non potendo essere determinanti, a questo proposito, né le risultanze dell'eventuale regolamento di condominio, né l'eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali, come proprietà esclusiva del singolo condomino.

Cass. Civ., Sez. II, 23/8/2007, n. 17928

OTTOBRE

In tema di condominio, con riferimento all'uso della cosa comune ai sensi dell'articolo 1102 cod. civ., l'abbassamento del soffitto del corridoio condominiale di accesso alle singole unità abitative, effettuato dal condomino nel tratto del corridoio in corrispondenza della soffitta del proprio appartamento, peraltro anche con l'incremento di carichi non accertati dalla competente autorità e senza il rispetto della normativa antisismica - come nella specie -, non costituisce uso della cosa comune, ma acquisizione in maniera definitiva a vantaggio della proprietà esclusiva del singolo condomino di parte della volumetria del corridoio comune con contestuale sottrazione di tale parte comune alla funzione cui essa è destinata a svolgere nel contesto dell'intero corridoio.

Cass. Civ., Sez. II, 10/10/2007, n. 21246

In tema di condominio, con riferimento al corridoio comune di accesso a più appartamenti, il condominio parziale, che per le sue caratteristiche strutturali e funzionali è destinato al servizio e/o godimento di una parte soltanto dell'edificio condominiale, non è configurabile nella parte finale del corridoio, posta a servizio di più di un appartamento, non dotata di autonomia rispetto alla parte anteriore, quantomeno come volume di spazio ed aria nonché dal punto di vista estetico. Infatti, poiché del volume, degli spazi, dell'aria e dell'estetica dell'ultimo tratto del corridoio beneficiano anche i proprietari degli appartamenti che si aprono sul primo tratto di esso, non può affermarsi che la parte finale del corridoio sia suscettibile di godimento esclusivo da parte dei soli proprietari degli appartamenti che su tale parte di corridoio si aprono.

Cass. Civ., Sez. II, 10/10/2007, n. 21246

In tema di impugnazione di delibere di assemblea di condominio annullabili, la legittimazione

ad impugnare va riconosciuta anche al condomino presente che si sia astenuto dal voto.

Cass. Civ., Sez. II, 10/10/2007, n. 21298

In tema di condominio, l'allaccio di nuove utenze ad una rete non costituisce di per sè una modifica della stessa, perché una rete di servizi - sia fognaria, elettrica, idrica o di altro tipo - è per sua natura suscettibile di accogliere nuove utenze. È pertanto onere del condominio, che ne voglia negare l'autorizzazione, dimostrare che, nel caso particolare, l'allaccio di una sola nuova utenza incide nella funzionalità dell'impianto, non potendo opporsi che il divieto all'allaccio sia finalizzato ad impedire un mutamento di destinazione della unità immobiliare. (Nella specie è stata annullata la delibera assembleare con cui il condominio aveva negato a un condomino l'autorizzazione ad allacciare il proprio immobile, destinato a magazzino, alla rete idrica, fognante e citotелефonica).

Cass. Civ., Sez. II, 17/10/2007, n. 21832

In tema di impugnazioni, il litisconsorzio processuale - che determina una inscindibilità delle cause anche in ipotesi in cui non sussisterebbe il litisconsorzio necessario di natura sostanziale -, ricorre allorché la presenza di più parti nel giudizio di primo grado deve necessariamente persistere in sede di impugnazione, al fine di evitare possibili giudicati contrastanti in ordine alla stessa materia e nei confronti di quei soggetti che siano stati parti del giudizio. (Nella specie, la S.C., enunciando l'anzidetto principio, ha confermato la sentenza di merito che aveva fatto corretta applicazione dell'art. 332 cod. proc. civ. in controversia concernente un'impugnazione di delibera condominiale, nel corso della quale l'attrice, oltre ad aver convenuto in giudizio il condominio, aveva proposto, per poi successivamente rinunciarvi, domanda di garanzia contro la parte creditrice dell'immobile, la cui veste di condomino era, a tal fine, ininfluente).

Cass. Civ., Sez. II, 17/10/2007, n. 21832

Nel condominio degli edifici, la lesività estetica dell'opera abusivamente compiuta da uno dei condomini - che costituisca l'unico contestato profilo di illegittimità dell'opera stessa - non può assumere rilievo in presenza di una già grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi sull'immobile (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva respinto la domanda di rimozione di un ballatoio realizzato da un condomino sul preesistente terrazzo, in considerazione del fatto che non tutte le modifiche compiute avevano danneggiato il decoro dell'edificio, peraltro già compromesso da precedenti interventi, alcuni dei quali opera dello stesso condomino attore).

Cass. Civ., Sez. II, 17/10/2007, n. 21835

Nelle controversie da decidere secondo equità, ai sensi dell'articolo 113, secondo comma, cod. proc. civ., il giudice di pace viola l'obbligo di osservare i principi informativi della materia del condominio qualora in materia di azioni per il recupero delle spese condominiali, nell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento, assuma quale principio generale dell'ordinamento quello dell'apparenza del diritto.

Cass. Civ., Sez. II, 22/10/2007, n. 22089

In tema di spazi per parcheggi negli edifici, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, introdotto dall'articolo 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, della mancata destinazione a parcheggio dell'area indicata nella licenza edilizia risponde il costruttore/venditore nei confronti dell'acquirente della singola unità abitativa, anche se il detto costruttore/venditore, a seguito della vendita di tutte le unità abitative, non ha conservato più alcun diritto sull'area vincolata, non rilevando quest'ultima circostanza sull'accertamento dell'inadempimento contrattuale nè sulla sua eventuale condanna al risarcimento del danno per equivalente. Infatti, una volta indicata dal costruttore, al fine di ottenere il rilascio della licenza edilizia, l'area destinata a parcheggio, a seguito dell'atto di concessione "ad aedificandum", rimane assoggettata al vincolo di destinazione, che non può essere modificato consensualmente dalle parti in sede di vendita delle singole unità abitative. (Nella fattispecie, relativa all'azione che nei confronti dell'impresa costruttrice/venditrice avevano intrapreso gli acquirenti di un appartamento, causa la destinazione a cortile condominiale dell'area di parcheggio, la corte di merito l'aveva ritenuta non legittimata passiva - essendolo il condominio - per non poter eseguire i lavori di adeguamento, avendo alienato quell'area ai vari proprietari delle unità abitative in comunione; poichè ciò non rilevava al fine dell'individuazione del soggetto responsabile dell'illecito contrattuale, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza da quelli impugnata).

Cass. Civ., Sez. II, 26/10/2007, n. 22496

In tema di condominio, la cui disciplina codicistica trova applicazione anche nel caso, come nella specie, di due soli condomini, l'usufruttuario di una delle due unità abitative ha titolo per commissionare, legittimamente nei confronti dell'altro condomino, i lavori di riparazione urgente della cosa condominiale comune, essendo a tal fine abilitato ad agire anche in dissenso dell'intestatario della nuda proprietà.

Cass. Civ., Sez. II, Sent. n. 22898 del 30/10/2007

NOVEMBRE

L'obbligo del singolo condomino di contribuire in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare alle spese necessarie per la manutenzione e riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari, a causa dell'omessa manutenzione o riparazione delle parti comuni, trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, potendo tale condotta, ove provata, esclusivamente far sorgere a suo carico l'obbligo di risarcire il danno complessivamente prodotto ex art. 2043 cod. civ.. Tale principio trova applicazione anche quando i danni derivino da vizi e carenze costruttive dell'edificio, salva l'azione di rivalsa, ove possibile, nei confronti del costruttore.

Cass. Civ., Sez. III, 08/11/2007, n. 23308

In tema di competenza per valore, con riferimento all'azione avente ad oggetto il pagamento delle spese condominiali secondo approvazione dell'assemblea del condominio, il valore della

causa va determinato con riferimento alla parte della relativa delibera impugnata, e non alla quota di spettanza del condomino che l'ha impugnata, atteso che l'oggetto del contendere coinvolge i rapporti di tutti i condomini interessati alla ripartizione, e, quindi, l'interesse di tale importo.

Cass. Civ., Sez. II, Ord. 13/11/2007, n. 23559

In tema di notificazione a mezzo del servizio postale, la semplice mancata indicazione della qualità di convivente della persona di famiglia che riceve il piego, sull'avviso di ricevimento della raccomandata non comporta alcuna nullità. La notifica va, invece, ritenuta nulla quando la persona di famiglia riceve l'atto nel proprio appartamento, diverso da quello della residenza del destinatario dell'atto. (Nella specie la S.C. ha ritenuto nulla la notifica di un verbale di infrazione amministrativa, effettuata a mezzo posta, a persona di famiglia abitante in un appartamento diverso da quello del destinatario, pur facente parte dello stesso condominio).

Cass. Civ., Sez. II, 14/11/2007, n. 23578

La violazione dell'obbligazione "propter rem", anche se protratta per oltre vent'anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio ma al contrario, avendo carattere permanente, consente ai condomini di esigere l'eliminazione della situazione determinata dalla violazione stessa. (Nella fattispecie la Corte, in applicazione del principio, ha ritenuto irrilevante che la costruzione di un soppalco ritenuto produttivo di una situazione di pericolosa instabilità per i muri divisorii, fosse anteriore di oltre vent'anni dall'accertamento della sua lesività).

Cass. Civ., Sez. II, 20/11/2007, n. 24141

La speciale normativa di cui all'articolo 12 della legge 14 maggio 1981 n. 219 (sugli interventi a seguito degli eventi sismici del novembre e febbraio 1981) laddove sancisce la validità delle delibere condominiali relative all'opera di ricostruzione o riparazione degli immobili colpiti dal terremoto se approvate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 cod. civ., è applicabile nella sola ipotesi di ricostruzione che assicuri il rispetto del precedente equilibrio tra i vari piani dell'edificio. (Nella specie, la S.C. ha riformato la sentenza di merito, che aveva ritenuto valida la delibera assembleare adottata con le maggioranze previste dall'art. 1120 cod. civ. per le innovazioni consentite, in presenza di una ricostruzione comportante una sopraelevazione a mezzo di un aumento di volumetria e di ampiezza del piano sottotetto, di proprietà esclusiva del condomino proprietario dell'ultimo piano).

Cass. Civ., Sez. II, 29/11/2007, n. 24956

DICEMBRE

Affinché possa operare, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., il cosiddetto diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva. Pertanto, qualora, per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, il bene

serva al godimento delle parti singole dell'edificio comune, si presume - indipendentemente dal fatto che la cosa sia, o possa essere, utilizzata da tutti i condomini o soltanto da alcuni di essi - la contitolarità necessaria di tutti i condomini su di esso. Detta presunzione può essere vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanta la proprietà esclusiva del bene, potendosi a tal fine utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo se da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione. (Nella specie, la S.C. ha rigettato il ricorso avverso la sentenza della corte di appello che aveva ritenuto non superata la presunzione di comunione del muro sul quale poggiava la costruzione realizzata dal dante causa del ricorrente, non avendo quest'ultimo fornito la prova della proprietà esclusiva del muro perimetrale su cui si innestavano i manufatti edificati, a nulla rilevando che parte del detto muro "si aprisse" su un terrazzo di proprietà esclusiva del ricorrente stesso).

Cass. Civ., Sez. II, 21/12/2007, n. 27145

In tema di condominio, l'accertamento relativo alla sussistenza del legame di essenziale indissolubilità e/o di accessorietà tra il bene di proprietà singola e gli altri beni, dotati astrattamente di una propria autonomia, è demandato al giudice di merito ed è incensurabile in sede di legittimità se non affetto da vizi logici e giuridici; allo stesso giudice è demandata anche l'interpretazione dei titoli allegati per escludere il diritto di condominio e la valutazione sulla loro idoneità e sufficienza rispetto al fine dedotto.

Cass. Civ., Sez. II, 21/12/2007, n. 27145

In tema di servitù, l'aggravamento dell'esercizio in dipendenza della trasformazione operata sul fondo dominante va verificato accertando se l'innovazione abbia alterato l'originario rapporto con il fondo servente e se il sacrificio con la stessa imposto sia maggiore rispetto a quello originariamente previsto, dovendosi valutare non solo la nuova opera in sé stessa ma anche le implicazioni che ne derivano a carico del fondo servente, assumendo al riguardo rilevanza non solo i pregiudizi attuali ma anche quelli potenziali connessi e prevedibili, in considerazione dell'intensificazione dell'onere gravante sul predetto fondo. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che non aveva adeguatamente considerato la mancanza di proporzionalità tra l'aggravio della servitù di passaggio di alcune condutture condominiali all'interno di una porzione di proprietà esclusiva, costituito dall'apertura di una porta di accesso sul terrazzo di proprietà esclusiva, e il fine di tale modifica, consistente nell'episodica necessità di accedere al terrazzo da parte del condominio per effettuare la manutenzione delle condutture).

Cass. Civ., Sez. II, 28/12/2007, n. 27194

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