15/01/114 17:51

CASSAZIONE CIVILE 2009: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2009: CONDOMINIO

FEBBRAIO

L´amministratore di un condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell´assemblea, all´esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell´edificio, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi. (Nella specie, la S.C. ha cassato senza rinvio la sentenza che aveva riconosciuto tale legittimazione in relazione all´azione proposta nei confronti di uno dei comproprietari che aveva aperto accessi nel cortile comune ai fini della rimessa di autovetture, in quanto tale azione, secondo la S.C., avrebbe inciso sulla condizione di un bene comune sottoposto a servitù).

Cass. Civ., Sez. II, 6/2/2009, n. 3044

In tema di condominio negli edifici, l´apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condomino è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l´appartamento del condomino con altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale, poiché in questo caso il collegamento tra unità abitative determina la creazione di una servitù a carico di fondazioni e struttura del fabbricato; in quest´ultima ipotesi, peraltro, affinché il comportamento illecito del condomino determini un danno risarcibile, occorre la prova di un concreto pregiudizio economico, la cui verificazione, in assenza di un´effettiva dimostrazione, può ritenersi solo possibile o probabile.

Cass. Civ., Sez. II, 6/2/2009, n. 3035

In tema di responsabilità dell´appaltatore per difetti di costruzione di un immobile condominiale, se tali difetti determinano un´alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell´immobile, la relativa azione - prevista dall´art. 1669 cod. civ. ed avente natura extracontrattuale - può essere proposta anche dall´amministratore; diversamente, se i difetti sono riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi di cui all´art. 1667 cod. civ., la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, avendo ricompreso i vizi di costruzione nella fattispecie dell´art. 1667 cod. civ., aveva negato

all´amministratore del condominio la legittimazione attiva a proporre la relativa azione, non essendo il condominio committente dell´opera).

Cass. Civ., Sez. II, 6/2/2009, n. 3040

In tema di condominio, le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti, poiché i condomini, anche in mancanza di tale regolamento, sono liberi di accordarsi tra loro ai fini della ripartizione di tutte o alcune delle spese comuni, purché sia rispettata, a norma dell´art. 1123 cod. civ., la quota posta a carico di ciascuno in proporzione al valore della rispettiva proprietà esclusiva. La formazione delle tabelle millesimali, inoltre, tranne quando queste siano state allegate ad un regolamento contrattuale, non richiede forma scritta "ad substantiam", essendo desumibile anche da "facta concludentia".

Cass. Civ., Sez. II, 10/2/2009, n. 3245

Il regolamento di condominio trae origine o da un patto stipulato da tutti i condomini ovvero dall´accettazione da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari (piani o porzioni di piano) del regolamento già predisposto dal venditore, unico originario proprietario del fabbricato; ne consegue che l´esistenza di tale regolamento non può ritenersi dimostrata ove non risulti né l´accettazione dei condomini nei singoli rogiti di acquisto né l´approvazione dell´assemblea di condominio.

Cass. Civ., Sez. II, 10/2/2009, n. 3245

La legittimazione ad agire per l´accertamento del vincolo di destinazione a parcheggio di appositi spazi in edificio di nuova costruzione ai sensi dell´art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 spetta non già all´amministratore del condominio, ma ai singoli compratori delle varie unità immobiliari dello stabile, in base ai rispettivi titoli di acquisto, trattandosi di diritti spettanti non alla collettività condominiale, ma separatamente a ciascuno dei predetti compratori. (Nella specie la S.C. ha cassato la sentenza di merito con cui era stata ritenuta sussistente la legittimazione dell´amministratore ad agire "a favore del condominio e, quindi, indistintamente dei condomini dell´edificio", per il riconoscimento in via giudiziale del c.d. posto auto, sulla base di deliberazioni non adottate con la partecipazione di tutti gli interessati).

Cass. Civ., Sez. II, 11/2/2009, n. 3393

In tema di condominio, nel caso in cui l´assemblea deliberi - a maggioranza delle quote millesimali ed in conformità agli obiettivi di risparmio energetico di cui alla legge n. 10 del 1991 -, la sostituzione dell´impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio con autonomi impianti a gas metano, non occorre, ai fini della validità della delibera, che questa sia corredata del progetto e della relazione tecnica di conformità, poiché la legge distingue la fase deliberativa da quella attuativa, attribuendo alla prima la mera valutazione di convenienza

economica della trasformazione ed alla seconda gli aspetti progettuali, ai fini della rispondenza del nuovo impianto alle prescrizioni di legge. Una volta deliberata la sostituzione, il condominio, e per esso l´amministratore, deve provvedere a tutte le opere necessarie, tranne quelle rientranti nella disponibilità dei singoli condomini, perché questi, sia pure dissenzienti, possano provvedere ad allacciare le varie unità immobiliari al nuovo sistema di alimentazione.

Cass. Civ., Sez. II, 20/2/2009, n. 4216

Nel caso di contratto di assicurazione stipulato dal condominio, in persona dell´amministratore, la circostanza che il condominio sia ente di gestione, privo di personalità giuridica, non comporta che ciascun condomino possa agire, nel proprio interesse, nei confronti dell´assicuratore, spettando all´amministratore la rappresentanza del condominio contraente della polizza nell´interesse di tutti i condomini.

Cass. Civ., Sez. III, 20/2/2009, n. 4245

In tema di condominio, la prescrizione della domanda di risarcimento danni per erronea ripartizione degli oneri condominiali può dirsi maturata solo per quelli anteriori di oltre cinque anni alla data di proposizione della domanda, mentre detti danni continuano a maturare in relazione ai successivi bilanci condominiali; quanto, invece, all´azione risarcitoria per violazione delle norme urbanistiche ed edilizie, trattandosi di illecito permanente, il danno ha natura permanente, sicché il diritto al risarcimento può essere esercitato in ogni istante ed il relativo termine di prescrizione decorre di giorno in giorno.

Cass. Civ., Sez. II, 26/2/2009, n. 4679

In tema di condominio, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un´opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino.

Cass. Civ., Sez. II, 26/2/2009, n. 4679

MARZO

In tema di condominio, i beni indicati dall´articolo 1117 cod. civ., con elencazione non tassativa ma solo esemplificativa, si intendono comuni per presunzione derivante sia dall´attitudine oggettiva che dalla concreta destinazione degli stessi al servizio comune. La parte che voglia vincere tale presunzione ha l´onere di fornire la prova contraria, non potendo al riguardo valere nè le risultanze del regolamento condominiale né l´eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un condomino. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva dichiarato la responsabilità di un condominio per i danni conseguenti ad un allagamento causato dal difettoso funzionamento di una pompa di drenaggio, utilizzata dall´intero condominio per lo scarico delle acque, benché collocata in un locale di proprietà individuale non autonomamente accessibile per il condominio).

Cass. Civ., Sez. III, 13/3/2009, n. 6175

Del danno patito da persona il cui appartamento sia stato svaligiato da ladri, introdottivisi attraverso ponteggi installati per il restauro del fabbricato e privi sia di illuminazione che di misure di sicurezza, possono essere chiamati a rispondere non solo l´impresa che ha realizzato i ponteggi stessi, ma anche il condominio, per un duplice titolo: sia quale custode del fabbricato, ai sensi dell´art. 2051 c.c., sia per "culpa in vigilando" od "in eligendo", allorché risulti che abbia omesso di sorvegliare l´operato dell´impresa appaltatrice, ovvero ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l´esecuzione dell´opera.

Cass. Civ., Sez. III, 17/3/2009, n. 6435

Il condominio, sebbene privo di soggettività giuridica, è un autonomo centro di imputazione di interessi che non si identifica con i singoli condòmini. Da ciò consegue che in tema di responsabilità extracontrattuale, se il danno subito da un condomino sia causalmente imputabile al concorso del condominio e di un terzo, al condomino che abbia agito chiedendo l´integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del terzo, il risarcimento non può essere diminuito in ragione del concorrente apporto casuale colposo imputabile al condominio, applicandosi in tal caso non l´art. 1227, primo comma, cod. civ., ma l´art. 2055, primo comma, cod. civ., che prevede la responsabilità solidale degli autori del danno.

Cass. Civ., Sez. III, 19/3/2009, n. 6665

APRILE

L´appello avverso la sentenza che abbia pronunciato sull´impugnazione di una delibera dell´assemblea condominiale, in assenza di previsioni di legge "ad hoc", va proposto - secondo la regola generale contenuta nell´art. 342 cod. proc. civ. - con citazione; ne consegue che la tempestività dell´appello, va verificata in base alla data di notifica dell´atto di citazione e non alla data di deposito dell´atto di gravame nella cancelleria del giudice "ad quem".

Cass. Civ., Sez. II, 8/4/2009, n. 8536

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 della legge 6 maggio 1940, n. 554 e 231 del d.P.R. 29 marzo 1973, n. 156 (ed attualmente regolato dagli artt. 91 e 209 del d.lgs. 1° agosto 2003, n. 259), è subordinato all´impossibilità per l´utente di servizi radiotelevisi di utilizzare spazi propri, poiché il diritto all´installazione non comporta anche quello di scegliere a piacimento il sito preferito per l´antenna. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva respinto la domanda di installazione dell´antenna sul lastrico solare di proprietà di un altro condominio, in quanto era possibile collocarla sul torrino scala condominiale).

Cass. Civ., Sez. II, 21/4/2009, n. 9427

MAGGIO

La buona fede nell´esecuzione del contratto si sostanzia in un generale obbligo di solidarietà che impone a ciascuna delle parti di agire in modo da preservare gli interessi dell´altra, a prescindere tanto da specifici obblighi contrattuali, quanto dal dovere extracontrattuale del "neminem laedere", trovando tale impegno solidaristico il suo limite precipuo unicamente nell´interesse proprio del soggetto, tenuto, pertanto, al compimento di tutti gli atti giuridici e/o materiali che si rendano necessari alla salvaguardia dell´interesse della controparte, nella misura in cui essi non comportino un apprezzabile sacrificio a suo carico. (Nella fattispecie, la S.C., in accoglimento di un ricorso per revocazione, ha rigettato il ricorso proposto avverso la sentenza di appello resa in un giudizio di opposizione all´esecuzione, ritenendo legittimo il comportamento di un condominio che, dopo aver richiesto con precetto una somma accertata come giudizialmente dovuta da un condomino, si era rifiutato di ricevere un adempimento parziale e aveva successivamente proceduto, trascorso un congruo lasso di tempo, all´esecuzione individuale solo dopo aver reiteratamente e inutilmente sollecitato il debitore alla corresponsione anche dell´importo residuo, dovuto per gli accessori di cui avesse fornito puntuale conteggio).

Cass. Civ., Sez. III, 4/5/2009, n. 10182

Nel caso di responsabilità aquiliana, il risarcimento del danno in forma specifica non può mai cumularsi col risarcimento per equivalente, salvo il ristoro di eventuali ulteriori pregiudizi subiti dal danneggiato, pena la violazione del generale principio in virtù del quale il risarcimento non può mai trasformarsi in una fonte di arricchimento per la vittima; pertanto il proprietario di un immobile condominiale danneggiato da infiltrazioni, ove il condominio abbia provveduto a rifondergli le spese necessarie per il restauro, non può pretendere anche il risarcimento del danno da deprezzamento dell´immobile, a meno che non dimostri che, a restauro avvenuto, l´immobile abbia comunque perduto parte del suo valore.

Cass. Civ., Sez. II, 8/5/2009, n. 10663

L´eccezione di inadempimento di cui all´art. 1460 cod. civ. non trova applicazione nei rapporti tra condominio e singoli condòmini; ne consegue che, ove si discuta di servizio di erogazione idrica e la fruizione dell´acqua sia in concreto dimostrata dalla misurazione mediante un contatore dei consumi, la controversia relativa alla quantità di acqua consumata non attiene all´effettività del servizio, ma al corrispettivo della prestazione ricevuta, in relazione alla quale la delibera condominiale di approvazione e riparto del consuntivo di spesa, ove non impugnata, assume necessariamente efficacia vincolante.

Cass. Civ., Sez. II, 11/5/2009, n. 10816

In tema di condominio negli edifici, è annullabile, ma non affetta da nullità, la delibera con la quale un numero insufficiente di condomini adotti una modifica delle modalità di pagamento delle spese condominiali, qualora detto provvedimento non modifichi nella sostanza il piano di riparto delle spese stesse ma si limiti a determinarne le modalità di pagamento. (Nella specie, era stato previsto che i pagamenti fossero convogliati su conto corrente bancario).

Cass. Civ., Sez. II, 11/5/2009, n. 10816

GIUGNO

La disposizione dell´art. 889 cod. civ. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell´immobile, tale da essere adeguata all´evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene; ne consegue che la creazione o la modifica di un secondo bagno nelle moderne abitazioni di taglio medio - trattandosi di un´esigenza tanto diffusa da rivestire il carattere dell´essenzialità - giustifica la mancata applicazione dell´art. 889 cod. civ. negli edifici in condominio.
Cass. Civ., Sez. III, 9/6/2009, Ordinanza n. 13313

Ai fini della tutela prevista dall´art. 1120, secondo comma, cod. civ. in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell´edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall´innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull´immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. (Nella fattispecie, la S.C. ha confermato sul punto l´impugnata sentenza che aveva ritenuto dimostrata la violazione del decoro architettonico in un caso in cui la trasformazione in veranda dell´unico balcone esistente al piano ammezzato aveva spezzato il ritmo proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti, non potendosi trascurare, a tal fine, anche la rilevanza delle caratteristiche costruttive della veranda e il suo colore bianco brillante, contrastante con le superfici più opache dei circostanti edifici).
Cass. Civ., Sez. II, 19/6/2009, n. 14455

AGOSTO

Il canone per l´occupazione di spazi ed aree pubbliche, istituito dall´art. 63 del d.lgs. n. 446 del 1997, come modificato dall´art. 31 della legge n. 448 del 1998, è stato concepito dal legislatore come un "quid" ontologicamente diverso, sotto il profilo strettamente giuridico, dalla tassa per l´occupazione di spazi ed aree pubbliche. Esso è, infatti, configurato come corrispettivo di una concessione, reale o presunta (nel caso di occupazione abusiva), dell´uso esclusivo o speciale di beni pubblici ed è dovuto non in base alla limitazione o sottrazione all´uso normale o collettivo di parte del suolo, ma in relazione all´utilizzazione particolare (o eccezionale) che ne trae il singolo. Ne deriva che è obbligato al pagamento del canone il condominio che abbia sostituito con griglie una parte del piano di calpestio di un´area gravata da servitù pubblica di passaggio, al fine di migliorare il godimento dei locali sottostanti al suolo, e ciò in quanto esso gode di un´utilizzazione particolare dell´area medesima.
Cass. Civ., Sez. V, 6/8/2009, n.18037

A differenza di quanto previsto dall´art. 1134 cod. civ. - che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza - l´art. 1135 cod. civ. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall´amministratore nell´interesse comune; ne consegue che l´assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall´amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione.

Cass. Civ., Sez. II, 10/8/2009, n.18192

La delibera dell´assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale è nulla, e non già semplicemente annullabile, senza che possa aver rilievo in senso contrario il fatto che la spesa sia modesta in rapporto all´elevato numero di condomini e all´entità complessiva del rendiconto. (Nella specie, si trattava di spese relative al telefono privato dell´amministratore ed all´acquisto di una licenza di "software" compiuta in proprio dall´amministratore).
Cass. Civ., Sez. II, 10/8/2009, n. 18192

In tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l´indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l´altro, l´elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l´indicazione, "nominatim", dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall´art. 1136 cod. civ.
Cass. Civ., Sez. II, 10/8/2009, n. 18192

SETTEMBRE

In tema di condominio degli edifici, ove alcuni condomini, convenuti per l´accertamento della proprietà comune di un bene, propongano domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva, in base ai titoli o per intervenuta usucapione, dev´essere disposta l´integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, configurandosi un´ipotesi di litisconsorzio necessario, in quanto viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile. Ne consegue che, qualora nessuna delle parti provveda all´integrazione del contraddittorio, l´eccezione di estinzione sollevata dal convenuto, ancorché limitata alla sola domanda riconvenzionale, investe necessariamente l´intero rapporto processuale, e comporta l´estinzione totale del processo.
Cass. Civ., Sez. II, 8/9/2009, n. 19385

A norma dell´art. 9, comma 3, della legge 24 marzo 1989, n. 122, i condomini possono deliberare - con la maggioranza di cui all´art. 1136, secondo comma, cod. civ. - la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di edifici condominiali, anche in numero inferiore a quello della totalità dei componenti, essendo i dissenzienti tenuti a rispettare la sottrazione dell´uso dell´area comune a seguito della destinazione a parcheggio. Tuttavia, poiché il citato art. 9, comma 3, fa salvo il contenuto degli artt. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, cod. civ., detta sottrazione è consentita solo se è assicurata anche ai condomini dissenzienti la possibilità di realizzare, in futuro, nella zona comune rimasta libera, un analogo parcheggio pertinenziale della propria unità immobiliare di proprietà esclusiva, in modo da garantire a tutti il godimento del sottosuolo secondo la sua normale destinazione.
Cass. Civ., Sez. II, 18/9/2009, n. 20254

OTTOBRE

In tema di condominio negli edifici, il divieto di sopraelevazione sulle terrazze di copertura e sui balconi stabilito contrattualmente nei singoli atti di acquisto degli immobili di proprietà individuale integra una "servitus altius non tollendi", che si concreta nel dovere del proprietario del fondo servente di astenersi da qualunque attività edificatoria che abbia come risultato quello di comprimere o ridurre le condizioni di vantaggio derivanti al fondo dominante dalla costituzione della servitù; ne consegue che non è possibile subordinare la tutela giuridica di

tale servitù all´esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, dato il carattere di assolutezza di questa situazione giuridica soggettiva.
Cass. Civ., Sez. II, 12/10/2009, n. 21629

In materia di condominio negli edifici, ove sia stata dimostrata l´occupazione abusiva, da parte di uno dei condomini, di una parte comune dello stabile, in modo tale da impedirne agli altri l´uso, anche potenziale, il danno deve ritenersi "in re ipsa", ed il relativo risarcimento decorre dalla data di commissione dell´illecito.
Cass. Civ., Sez. II, 30/10/2009, n. 23065

A norma degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., il potere rappresentativo che spetta all´amministratore di condominio - e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell´edificio - comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi.
Cass. Civ., Sez. II, 30/10/2009, n. 23065

NOVEMBRE

In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un´unità immobiliare, non può essere chiesto ed emesso nei confronti dell´alienante, in capo al quale è cessata la qualità di condomino, decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che l´obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l´obbligato alla proprietà dell´immobile. (Fattispecie relativa al pagamento di oneri condominiali deliberati dall´assemblea il giorno dopo la vendita dell´immobile).
Cass. Civ., Sez. II, 9/11/2009, n. 23686

Il verbale dell´assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall´art. 1136 cod. civ., deve contenere l´elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali. Tuttavia, dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l´assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte. Cass. Civ., Sez. II, 13/11/2009, n. 24132

L´onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente convocati per l´assemblea condominiale grava sul condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l´invalidità dell´assemblea la prova negativa dell´inosservanza di tale obbligo. La prova gravante sul condominio può anche essere fornita tramite presunzioni e, tuttavia, non si può attribuire al comportamento dei condomini intervenuti, che nulla al riguardo abbiano eccepito, valore presuntivo della ricezione dell´avviso di convocazione anche da parte dei condomini non intervenuti.
Cass. Civ., Sez. II, 13/11/2009, n. 24132

In tema di assemblea condominiale, la funzione del presidente dell´assemblea è quella di garantire l´ordinato svolgimento della riunione e, a tal fine, egli ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione sugli argomenti indicati nell´avviso di convocazione e curando, dall´altro, che gli interventi siano contenuti entro i limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento (nella specie, dieci minuti),

purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione.
Cass. Civ., Sez. II, 13/11/2009, n. 24132

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall´inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall´amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni.
Cass. Civ., Sez. II, 13/11/2009, n. 24132

In tema di condominio, la norma dell´art. 40, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, che pone a carico del comune la costruzione e manutenzione di pavimenti e l´illuminazione dei portici soggetti a servitù di pubblico passaggio, non impedisce che il condominio, nel cui fabbricato questi si trovino, possa autonomamente deliberare la ricostruzione di tale pavimentazione con caratteristiche migliorative rispetto a quelle esistenti e per le quali il comune medesimo è tenuto alla semplice manutenzione.
Cass. Civ., Sez. II, 19/11/2009, n. 24456

DICEMBRE

L´amministratore del condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell´assemblea, ad intraprendere azioni non conservative, quale quella volta ad ottenere l´equa riparazione del danno per violazione del termine ragionevole di durata del processo, ai sensi della legge n. 89 del 2001.
Cass. Civ., Sez. II, 11/12/2009, n. 25981

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate.
Cass. Civ., Sezioni Unite, 18/12/2009, n. 26629

Qualora fra l´intitolazione delle tabelle millesimali ed una o più norme del regolamento condominiale vi sia un contrasto (nella specie, in ordine all´imposizione dell´obbligo di pagamento delle spese di pulizia e manutenzione anche ai proprietari dei negozi situati nello stabile, oltre che ai condomini residenti), la prima va considerata prevalente sulle seconde laddove l´opzione ermeneutica del regolamento condominiale fondata sul mero dato letterale palesemente non collimi con la reale intenzione delle parti.
Cass. Civ., Sez. II, 28/12/2009, n. 27392

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