



15/01/114 17:50

## CASSAZIONE CIVILE 2010: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2010: CONDOMINIO

GENNAIO

In materia di condominio di edifici, la legittimazione passiva nel giudizio avente ad oggetto il risarcimento dei danni da infiltrazione causati alle proprietà sottostanti spetta al proprietario del lastrico solare soltanto allorchè detti danni derivino da difetto di conservazione o di manutenzione a lui imputabili in via esclusiva, spettando altrimenti al condominio. Qualora pertanto detto proprietario, nel giudizio instaurato nei suoi confronti, intenda eccepire il proprio difetto di legittimazione, egli ha l'onere di precisare, con opportuni riferimenti agli atti processuali, che l'azione introduttiva del giudizio era stata esercitata o comunque si era rivelata, all'esito dell'istruzione, come avente ad oggetto una situazione dannosa non imputabile al medesimo in via esclusiva, ma della quale doveva rispondere il condominio.

Cass. Civ., Sez. III, 4/1/2010, n. 20

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore.

Cass. Civ., Sez. II, 21/1/2010, n.1011

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua globalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; ove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità.

Cass. Civ., Sez. II, 22/1/2010, n. 1201

In tema di condominio degli edifici, il decoro architettonico cui è apprestata tutela ex art. 1120, secondo comma, cod. civ. riguarda l'estetica fornita dalle linee e dalle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio od anche di sue singole parti ma non l'impatto dell'opera con l'ambiente circostante. (Nella specie la S.C. ha cassato la decisione della Corte d'Appello che non aveva chiarito se la rispondenza a decoro architettonico della trasformazione di un terrazzamento a gradoni, destinato a giardino, in un

lastrico pavimentato fosse stata valutata con riferimento all'edificio in sé o piuttosto, con erronea motivazione, al panorama marino circostante).

Cass. Civ., Sez. II, 25/1/2010, n. 1286

## FEBBRAIO

La delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale per tutti i gradi del giudizio stesso e conferisce quindi, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per cassazione. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto regolarmente conferito il mandato al difensore, ai fini del ricorso per cassazione, da parte di un amministratore di condominio, la cui legittimazione processuale non era stata mai contestata nei gradi di merito).

Cass. Civ., Sez. V, 4/2/2010, n. 2584

In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 cod. civ. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 cod. proc. civ. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni.

Cass. Civ., Sez. II, 10/2/2010, n. 2999

In tema di condominio negli edifici, ove ad una prima delibera assembleare, di cui venga accertata giudizialmente l'illegittimità, faccia seguito una seconda deliberazione, assunta sullo stesso argomento della prima e di questa sostitutiva, anch'essa oggetto di impugnazione giudiziale, il giudice del gravame sulla sentenza che ha definito tale secondo giudizio non può addivenire, qualora anche la seconda deliberazione sia stata dichiarata illegittima, ad una pronuncia di cessazione della materia del contendere, non potendo trovare applicazione il principio generale dettato, in tema di deliberazioni di assemblea societaria ed estensibile anche alla materia condominiale, dall'art. 2377, ultimo comma, cod. civ., nella sua formulazione originaria (applicabile "ratione temporis"), giacché esso presuppone, al fine di impedire l'annullamento della delibera impugnata, che la delibera sostitutiva sia stata presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo.

Cass. Civ., Sez. II, 10/2/2010, n. 2999

In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e la tabella che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio.

Cass. Civ., Sez. II, 10/2/2010, n. 3001

L'amministratore del condominio cessato dalla carica per dimissioni non è legittimato ad impugnare la sentenza - resa nella causa cui egli abbia partecipato in rappresentanza del condominio stesso - pronunciata successivamente a tale cessazione, qualora sia stato sostituito

da un nuovo amministratore nominato dall'assemblea prima della pronuncia stessa di detta sentenza.

Cass. Civ., Sez. II, 15/2/2010, n. 3464

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa degli interessi, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che essi sono legittimati ad impugnare personalmente, anche in cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore; in tali casi, tuttavia, il gravame deve essere notificato anche all'amministratore, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in cassazione.

Cass. Civ., Sez. III, 18/2/2010, n. 3900

## MARZO

In tema di condominio, il singolo condomino non può procedere, senza il consenso degli altri condomini, all'escavazione in profondità nel sottosuolo, atteso che detta opera costituisce innovazione lesiva del diritto di comproprietà, in quanto priva i condomini medesimi dell'uso e del godimento di una parte comune dell'edificio.

Cass. Civ., Sez. II, 2/3/2010, n. 4965

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna far riferimento all'importo contestato relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre porre riguardo al "thema decidendum", invece che al "quid disputandum", per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la "causa petendi" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa.

Cass. Civ., Sez. II, 16/3/2010, n. 6363

Le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto applicabili alla costruzione di un balcone le norme in tema di vedute e non anche quella dell'art. 1102 cod. civ.).

Cass. Civ., Sez. II, 18/3/2010, n. 6546

In tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto

previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, cod. civ., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 cod. civ..

Cass. Civ., Sez. II, 19/3/2010, n. 6714

In tema di condominio negli edifici, posto che il condominio stesso si configura come ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che l'intervento dei condomini in una causa iniziata dall'amministratore realizza un'ipotesi di intervento della parte, che è ammissibile anche quando l'azione sia stata (in ipotesi) irregolarmente proposta per difetto di legittimazione dell'amministratore, trattandosi in tal caso di sostituzione del legittimato al non legittimato (Nella specie, si trattava di intervento in giudizio di condomini che avevano fatto propria la domanda riconvenzionale già proposta dall'amministratore del condominio per la revisione delle tabelle millesimali; la S.C., nell'enunciare il principio anzidetto, ha ritenuto, pertanto, di poter prescindere dall'esame diretto della questione preliminare sulla legittimazione o meno dell'amministratore a richiedere la revisione della tabella millesimale asseritamente inficiata da errore).

Cass. Civ., Sez. II, 26/3/2010, n. 7300

In tema di revisione delle tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., al fine di accertare se, nella valutazione dei piani o delle porzioni di piano, si sia attribuito ad essi un valore diverso da quello effettivo, il giudice può limitarsi a considerare l'estensione della superficie piana soltanto nel caso in cui tutti i piani o le porzioni di piano siano della stessa altezza; ove, invece, si tratti di piani di diversa altezza (come nella specie, concernente un sottotetto, non effettivamente godibile, causa la ridotta altezza del medesimo, in tutti i suoi metri quadrati di superficie piana), egli deve valutare, all'anzidetto fine, anche la cubatura reale.

Cass. Civ., Sez. II 26/3/2010 , n. 7300

In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. cod. civ., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. cod. civ., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari

ed il valore proporzionale ad esse attribuito.

Cass. Civ., Sez. II, 26/3/2010, n. 7300

In tema di condominio, la collocazione delle tubazioni di un impianto idrico destinato al servizio di alcuni appartamenti dell'edificio all'interno delle mura di uno di essi comporta, in virtù del rapporto di accessorietà necessaria fra beni di proprietà esclusiva e beni comuni che caratterizza il condominio degli edifici, l'instaurazione di un rapporto di comproprietà tra i condomini titolari delle unità immobiliari servite dall'impianto, in virtù del quale il titolare dell'appartamento in cui le tubazioni sono collocate, pur non subendo limitazioni nel suo autonomo ed esclusivo godimento, ha l'obbligo di consentirne e conservarne la destinazione al servizio comune, configurandosi l'impedimento all'utilizzazione del servizio da parte degli altri comproprietari come un uso illegittimo dei poteri a lui spettanti in qualità di comproprietario. (Principio enunciato dalla S.C. in riferimento ad una fattispecie in cui il titolare dell'appartamento in cui erano collocate le tubazioni aveva chiuso la saracinesca dell'impianto).

Cass. Civ., Sez. II, 30/3/2010, n. 7761

#### APRILE

In tema di condominio, la disposizione dell'art. 1126 cod. civ., il quale regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario. In tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 cod. civ., e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in controversia tra il condominio ed il proprietario del terrazzo soprastante un locale condominiale, costituente lastrico solare di tale locale, per le riparazioni necessarie ad eliminare le infiltrazioni d'acqua verificatesi nell'immobile condominiale a causa del difetto di impermeabilizzazione del terrazzo, dovuto a vetustà della relativa guaina impermeabilizzante e non già a vizi originari di progettazione o di esecuzione del manufatto, aveva ritenuto che la fattispecie fosse da sussumere nell'ambito applicativo dell'art. 2051 cod. civ.).

Cass. Civ., Sez. II, 15/4/2010, n. 9084

Per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino che vi ha provveduto deve dimostrare, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., che ne sussisteva l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva riconosciuto il diritto del condomino al rimborso delle spese sostenute per l'opera di consolidamento del fabbricato condominiale, ritenendole senz'altro urgenti in virtù dell'esistenza di un'ordinanza comunale che aveva imposto l'esecuzione di tali lavori).

Cass. Civ., Sez. II, 23/4/2010, n. 9743

In tema di condominio, l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza - le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini, - deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, perciò, essere retribuita a parte.

Cass. Civ., Sez. II, 28/4/2010, n. 10204

#### MAGGIO

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, cod. civ. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, e decidendo nel merito ha accolto l'opposizione di un condomino avverso la delibera con la quale le spese di riparazione del cortile comune erano state poste a carico per un terzo del condominio e per due terzi del proprietario esclusivo di un sottostante locale, ritenendosi che l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini).

Cass. Civ., Sez II, 5/5/2010, n. 10858

In tema di condominio negli edifici, per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 2. cod. civ., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa. Nè per vincere, in base al titolo, la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117, n.2, cod. civ., sono sufficienti il frazionamento-accatamento e la relativa trascrizione, eseguiti a domanda del venditore costruttore, trattandosi di atto unilaterale di per sè idoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, e dovendosi invece riconoscere tale effetto solo al contratto di compravendita, in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti.

Cass. Civ., Sez. II, 7/5/2010, n. 11195

In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova.

Cass. Civ., Sez. II, 7/5/2010, n.11195

In tema di condominio, costituisce valutazione in fatto, sottratta al giudizio di legittimità ove adeguatamente motivata, l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui è destinato, rientri tra quelli condominiali oppure sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

Cass. Civ., Sez. II, 7/5/2010, n. 11195

La responsabilità da cose in custodia ex art. 2051 cod. civ. sussiste qualora ricorrano due presupposti: un'alterazione della cosa che, per le sue intrinseche caratteristiche, determina la configurazione nel caso concreto della cd. insidia o trabocchetto e l'imprevedibilità e l'invisibilità di tale "alterazione" per il soggetto che, in conseguenza di questa situazione di pericolo, subisce un danno. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva rigettato la domanda di risarcimento dei danni riportati da un'inquilina di un edificio a

seguito di una caduta causata da acqua piovana infiltratasi dalla finestra, ritenendo prevedibile l'evento, in quanto lo stesso si era verificato in un condominio e aveva coinvolto un'inquilina ivi abitante da anni e, quindi, a conoscenza di tutte le caratteristiche dell'immobile).

Cass. Civ., Sez. III, 13/5/2010, n. 11592

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, taluni condomini avevano collocato, senza rispettare le distanze legali, una tubazione per il passaggio del gas metano lungo il muro che divideva la propria unità immobiliare da quella di altro condomino, il quale aveva così proposto, nei loro confronti, domanda di risarcimento danni e ripristinatoria; la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva accolto le pretese attoree, dando rilievo alla circostanza che i convenuti non avevano fornito alcuna prova circa l'impossibilità di posizionare altrove la tubazione).

Cass. Civ., Sez. III, 21/5/2010, n. 12520

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente ha la posizione processuale del convenuto; pertanto l'amministratore di condominio che proceda a tale opposizione non ha la necessità di essere autorizzato dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ.

Cass. Civ., Sez. II, 24/5/2010, n. 12622

## GIUGNO

Tra le destinazioni accessorie del cortile comune, la cui funzione principale è quella di dare aria e luce alle varie unità immobiliari, rientra quella di consentire ai condomini l'accesso a piedi o con veicoli alle loro proprietà, di cui il cortile costituisce un accessorio, nonché la sosta anche temporanea dei veicoli stessi, senza che tale uso possa ritenersi condizionato dall'eventuale più limitata forma di godimento del cortile comune praticata nel passato. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva riconosciuto la validità della delibera condominiale con la quale, a maggioranza, si era stabilito che l'area scoperta annessa all'edificio condominiale poteva essere utilizzata dal solo proprietario di un locale interno munito di passo carrabile, nel contempo vietando il parcheggio delle autovetture sull'area stessa; ha ritenuto la S.C. che tale delibera si traducesse in un'illegittima esclusione del potere di uso della cosa comune da parte degli altri comproprietari).

Cass. Civ., Sez. II, 9/6/2010, n. 13879

In tema di condominio, l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., considerato che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva. In proposito, l'indagine del giudice di merito deve essere indirizzata a verificare esclusivamente se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dal citato art. 1102, e, quindi, se non ne sia stata alterata la destinazione e sia stato consentito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo i loro diritti: una volta accertato che l'uso del bene comune sia risultato conforme a

tali parametri deve, perciò, escludersi che si sia potuta configurare un'innovazione vietata.  
Cass. Civ., Sez. II 9/6/2010, n. 13874

Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. "supercondominio" ), trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale, con la conseguenza che si applica la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 cod. civ., purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento di tutti gli edifici, come nel caso degli impianti di acqua sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio.  
Cass. Civ., Sez. II, 9/6/2010, n. 13883

Ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Cass. Civ., Sez. II, 17/6/2010, n. 14626

## LUGLIO

In tema di condominio, è configurabile la ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il premio sia stato periodicamente pagato all'assicuratore mediante approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di ratifica tacita.

Cass. Civ., Sez. III, 6/7/2010, n. 15872

In tema di condominio, affinché l'amministratore sia legittimato a stipulare un contratto di assicurazione dello stabile condominiale, non è richiesto il consenso di tutti i condomini, occorrendo soltanto, ed anche nel caso di assicurazione di durata superiore ad un anno - nella specie ultranovennale - la deliberazione dell'assemblea, che deve essere assunta a maggioranza qualificata, non però ai sensi dell'art. 1136, comma quinto, cod. civ. (trattandosi di un atto che non rientra nell'ambito delle innovazioni), bensì con quella prevista dall'art. 1136, commi secondo e quarto, cod. civ., sia in prima che in seconda convocazione.

Cass. Civ., Sez. III, 6/7/2010, n. 15872

In tema di condominio, il condomino può usucapire la quota degli altri senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso; a tal fine, però, non è sufficiente che gli altri condomini si siano astenuti dall'uso del bene comune, bensì occorre allegare e dimostrare di avere goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza opposizione, per il tempo utile ad usucapire.

Cass. Civ., Sez. II, 23/7/2010, n. 17322

## AGOSTO

Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali



parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 cod. civ., che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario. (Nella specie, la S.C. ha confermato, "in parte qua", la sentenza di merito che aveva escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. una terrazza panoramica da sempre asservita alla contigua villa padronale in funzione di belvedere panoramico, tale da conferire alla villa stessa un particolare pregio e risultarne un accessorio).

Cass. Civ., Sez. II, 2/8/2010, n. 17993

In tema di condominio, il principio della c.d. "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva" - in base al quale il condomino può agire a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi - non può essere invocato qualora il condomino, nel chiedere il rimborso anche delle spese anticipate dagli altri comproprietari rimasti estranei al giudizio, agisca non a tutela di un bene comune, bensì per far valere l'interesse personale alla reintegrazione del proprio patrimonio individuale; in tal caso il condomino non è legittimato ad agire in giudizio nè ad interporre impugnazione per conto e nell'interesse dei condomini estranei al giudizio. (Fattispecie in tema di azione risarcitoria nei confronti del costruttore-venditore per danni conseguenti a gravi difetti di costruzione dell'edificio condominiale).

Cass. Civ., Sez. II, 3/8/2010, n. 18028

In tema di accertamento delle imposte sui redditi, qualora l'accertamento effettuato dall'ufficio finanziario si fondi su verifiche di conti correnti bancari, l'onere probatorio dell'Amministrazione è soddisfatto, secondo l'art. 32 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, attraverso i dati e gli elementi risultanti dai conti predetti, mentre si determina un'inversione dell'onere della prova a carico del contribuente, il quale deve dimostrare che gli elementi desumibili dalla movimentazione bancaria non sono riferibili ad operazioni imponibili, fornendo, a tal fine, una prova non generica, ma analitica, con indicazione specifica della riferibilità di ogni versamento bancario, in modo da dimostrare come ciascuna delle operazioni effettuate sia estranea a fatti imponibili. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato la sentenza del giudice di appello che aveva ritenuto sufficiente la generica giustificazione fornita dal contribuente, svolgente l'attività di amministratore di condominio, che i versamenti sui propri conti correnti fossero ricollegabili al pagamento da parte dei condomini degli oneri di gestione condominiale).

Cass. Civ., Sez. V, 4/8/2010, n. 18081

È legittima la delibera dell'assemblea di condominio che, con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, quinto comma, cod. civ., richiamato dall'art. 1120 cod. civ., deliberi l'installazione di un ascensore nel vano scala condominiale a cura e spese di alcuni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi di tale innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera, ed ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento delle cose comuni, alcun pregiudizio a ciascun condomino ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ., non dovendo necessariamente derivare dall'innovazione un vantaggio compensativo per il condomino dissenziente.

Cass. Civ., Sezioni Unite, 6/8/2010, n. 18331

OTTOBRE

In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto che l'autorizzazione all'amministratore ad aprire un nuovo conto corrente, una volta saldato quello precedente in passivo, e di procedere ad uno sconfinamento, in quanto connessa e logicamente consequenziale ai punti dell'ordine del giorno relativi alla nomina del nuovo amministratore ed all'avvio della nuova gestione condominiale, con l'approvazione del rendiconto relativo alle annualità pregresse, non richiedesse una indicazione analitica e separata dalla questione).

Cass. Civ., Sez. II, 19/10/2010, n. 21449

L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie, bar ristorante), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.

Cass. Civ., Sez. II, 25/10/2010, n. 21841

## NOVEMBRE

In tema di condominio, per qualificare un lastrico solare come parte comune, ai sensi dell'art. 1117, n.1, cod. civ., è necessaria la sussistenza di connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione del bene al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari. Deve pertanto escludersi la presunzione di comunione di un lastrico solare che, nel contesto di un edificio costituito da più unità immobiliari autonome, disposte a schiera, assolva unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. "condominio orizzontale".

Cass. Civ., Sez. II, 4/11/2010, n. 22466

In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva.

Cass. Civ., Sez. II, 8/11/2010, n. 22656

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

godimento della cosa comune. (Fattispecie relativa al mantenimento in uso di un servoscala installato a spese di un condomino affetto da disabilità).

Cass. Civ., Sez. II, 10/11/2010, n. 22886

## DICEMBRE

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

Cass. Civ., Sez. II, 21/12/2010, n. 2587

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

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