*15/01/114 17:50*

# CASSAZIONE CIVILE 2011: CONDOMINIO

CASSAZIONE CIVILE 2011: CONDOMINIO

GENNAIO

La disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell´osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all´accesso di terzi estranei rispetto al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino; ne consegue che - fermo restando il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti altrui rispetto agli obblighi condominiali - l´affissione nella bacheca dell´androne condominiale, da parte dell´amministratore, dell´informazione concernente le posizioni di debito del singolo condomino costituisce un´indebita diffusione di dati personali, come tale fonte di responsabilità civile ai sensi degli artt. 11 e 15 del citato codice.
Cass. Civ., Sez. II, 4/1/2011, Ordinanza n. 186

Al singolo condomino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell´edificio soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l´unanimità dei consensi. (Principio enunciato ai sensi dell´art. 360 bis, primo comma, n. 1, cod. proc. civ.).
Cass. Civ., Sez. VI, 18/1/2011, Ordinanza n. 1062

Deve essere dichiarata l´inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall´amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine ad una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l´organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell´art. 1130 e 1131, primo comma cod. civ.. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell´art. 182 cod. proc. civ., ove, come nella specie, l´udienza di discussione, in precedenza fissata, sia stata differita proprio sul rilievo della pendenza della questione dei poteri dell´amministratore all´esame delle Sezioni Unite della Corte di cassazione e la decisione di quest´ultima sia intervenuta ben prima della nuova udienza.
Cass. Civ., Sez. II, 31/1/2011, n. 2179

FEBBRAIO

La mancanza, in un atto di precetto notificato da un condominio, delle generalità

dell´amministratore è vizio che attiene alla regolarità formale del precetto, e non riguarda i presupposti dell´azione esecutiva. Pertanto tale vizio dev´essere fatto valere dal debitore esecutato con l´opposizione agli atti esecutivi, nel termine per questa previsto, e non con l´opposizione all´esecuzione.
Cass. Civ., Sez. III, 28/2/2011, n. 4896

MARZO

La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall´art. 69 disp. att. cod. civ. non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell´accordo raggiunto all´unanimità dai condomini; pertanto, l´efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato.
Cass. Civ., Sez. III, 10/3/2011, n. 5690

APRILE

Qualora un bene oggetto di proprietà condominiale subisca - in base ad apposita delibera assembleare - un mutamento di destinazione tale da farne cessare la qualità condominiale, al medesimo non si applicheranno più le norme concernenti la disciplina dei beni comuni del condominio, bensì quelle della comunione ordinaria, in base alle quali ciascun partecipante può cedere ad altri il suo diritto di comproprietà; ne consegue che, ove la vendita di quel bene sia stata stipulata soltanto da uno o più ma non da tutti i comproprietari, si determina non la nullità bensì l´inefficacia relativa del negozio, che non può, pertanto, essere rilevata d´ufficio dal giudice, ma solo dalla parte acquirente, che è l´unica titolare dell´interesse a che il bene indiviso sia venduto per l´intero e che può anche scegliere di riconoscere validità al contratto di trasferimento di singole quote di proprietà.
Cass. Civ., Sez. II, 8/4/2011, n. 8092

In tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell´assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall´art. 163 cod. proc. civ., vanno proposte con citazione, non disciplinando l´art. 1137 cod. civ. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l´atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall´art. 1137 citato.
Cass. Civ., Sezioni Unite, 14/4/2011, n. 8491

MAGGIO

La deliberazione dell´assemblea di condominio che procede all´approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall´amministratore ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto, ove il rendiconto - che è soggetto al principio di cassa - evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l´approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall´amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell´assemblea, su un oggetto specifico posto all´esame dell´organo collegiale.
Cass. Civ., Sez. II, 9/5/2011, n. 10153

A norma dell´art. 1133 cod. civ., l´amministratore di condominio ha il potere di assumere provvedimenti obbligatori nei confronti dei condomini, i quali possono impugnarli davanti all´assemblea e, ricorrendone le condizioni, davanti all´autorità giudiziaria; pertanto, poiché

l´amministratore è tenuto a garantire il rispetto del regolamento di condominio allo scopo di tutelare la pacifica convivenza, qualora egli inviti uno dei condomini al rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile, a suo carico, alcun atto di turbativa del diritto altrui nel caso in cui egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell´ambito dei suoi poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 cod. civ. (Fattispecie in tema di azione di manutenzione del possesso promossa nei confronti dell´amministratore).
Cass. Civ., Sez. II, 11/5/2011, n. 10347

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull´aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l´edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima l´installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell´edificio condominiale, così da pregiudicare l´aspetto e l´armonia del fabbricato).
Cass. Civ., Sez. II, 11/5/2011, n. 10350

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; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall´amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall´amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell´amministratore.
Cass. Civ., Sez. III, 16/5/2011, n. 10717

In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d´interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio. (Principio affermato dalla S.C. con riguardo alla delibera di sistemazione del tetto e ripulitura del canale di gronda, motivatamente apprezzati nella sentenza impugnata come attività inquadrabili nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgenti la responsabilità del costruttore - anche condomino votante, per presunti vizi dell´edificio, tra l´altro in assenza di specifica contestazione di difetti costruttivi).
Cass. Civ., Sez. II, 16/5/2011, n. 10754

In materia di cause condominiali, il foro speciale esclusivo di cui all´art. 23 cod. proc. civ., che prevede la competenza per territorio del giudice del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, trova applicazione anche per le liti fra il condominio ed il singolo condomino.
Cass. Civ., Sez. III, 19/5/2011, n. 11008

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all´art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all´atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un´unità immobiliare dell´originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell´ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni.

Cass. Civ., Sez. II, 27/5/2011, n. 11812

GIUGNO

Il regolamento di condominio di natura contrattuale è, in ogni caso, un atto di produzione privata, anche nei suoi effetti tipicamente regolamentari, cioè incidenti sulle modalità di godimento delle parti comuni dell´edificio; ne consegue che, non avendo il medesimo natura di atto normativo generale e astratto, il ricorso per cassazione col quale si lamenti la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento non è proponibile ai sensi dell´art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., ma solo come vizio di motivazione ai sensi del n. 5) del medesimo art. 360.
Cass. Civ., Sez. II, 7/6/2011, n. 12291

In tema di condominio negli edifici, il disposto dell´art. 1102 cod. civ., secondo cui ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un´utilità più intensa o anche semplicemente diversa da quella ricavata eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso, presuppone però che l´utilità, che il condomino intenda ricavare dall´uso della parte comune, non sia in contrasto con la specifica destinazione della medesima. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la liceità della collocazione, da parte di un condomino, di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l´accesso di autovetture al locale ad uso negozio di sua proprietà, dal medesimo utilizzato come box auto, così immutando la destinazione del marciapiede, avente per sua natura come funzione tipica quella di consentire il sicuro transito dei pedoni).
Cass. Civ., Sez. II, 7/6/2011, n. 12310

Le opere, cui fa riferimento l´art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, servono a consentire l´accesso ai portatori di handicap e non alle autovetture di proprietà degli stessi, né tali opere possono anche essere in contrasto con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere. (Nell´affermare il principio, la Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che l´apposizione di scivoli permanenti sopra un marciapiede di proprietà condominiale per permettere l´accesso di autovetture al locale uso negozio di proprietà di un condomino, dal medesimo utilizzato come box auto, esulasse dal disposto della norma citata).
Cass. Civ., Sez. II, 7/6/2011, n. 12310

La giurisdizione del giudice amministrativo non è in nessun caso configurabile nelle controversie che si svolgono tra privati, nelle quali non sia in discussione la natura pubblica o privata di una delle parti, nè possa ravvisarsi alcun collegamento tra queste ultime e la P.A., non rilevando che, in una controversia avente ad oggetto l´impugnazione da parte di un condomino della delibera di approvazione dell´installazione di un ascensore, il condominio abbia dedotto la violazione di normativa tecnica antincendio, emanata dalla P.A., asseritamente non lesiva dei diritti dei condomini.
Cass. Civ., Sezioni Unite, 10/6/2011, n. 12722

In tema di condominio degli edifici, l´art 1133 cod. civ. prevede la facoltà del ricorso all´assemblea avverso i provvedimenti dell´amministratore, ma "senza pregiudizio" del ricorso all´autorità giudiziaria, e, pertanto, non subordina il diritto alla tutela giurisdizionale al preventivo ricorso all´assemblea.
Cass. Civ., Sez. II, 22/6/2011, n. 13689

Il provvedimento con il quale l´amministratore del condominio di edificio, nell´esercizio dei suoi poteri di curare l´osservanza del regolamento di condominio, ai sensi dell´art. 1130, primo

comma, n. 1, cod. civ., e di adottare provvedimenti obbligatori per i condomini, ai sensi dell´art. 1133 cod. civ., inviti un condomino (nella specie, mediante lettera raccomandata con determinazione di un termine per l´adempimento) al rispetto del divieto regolamentare di collocazione di targhe, senza autorizzazione, sulla facciata dell´edificio, non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria personale dell´amministratore stesso.
Cass. Civ., Sez. II, 22/6/2011, n. 13689

L´amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all´assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l´opportunità delle spese sostenute dall´amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell´assemblea, l´amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l´amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell´art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell´amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell´assemblea.
Cass. Civ., Sez. II, 27/6/2011, n. 14197

Nell´interpretare la clausola del regolamento di condominio contenente il divieto di destinare gli appartamenti a determinati usi, si deve considerare che l´esatto significato lessicale delle espressioni adoperate può non corrispondere all´intenzione comune delle parti, allorché i singoli vocaboli utilizzati possiedano un preciso significato tecnico-scientifico, proprio di determinate nozioni specialistiche, non necessariamente a conoscenza dei dichiaranti in tutte le sue implicazioni. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in presenza di una clausola recante il divieto di destinare gli appartamenti ad uso "di gabinetto di cura malattie infettive o contagiose", aveva escluso la possibilità di adibire l´immobile a studio medico dermatologico, senza tener conto dell´intero contenuto della clausola in questione e senza accertare l´effettiva destinazione dell´immobile, desumendola non da elementi di fatto concreti ma dalla sola specializzazione medica del proprietario del bene).
Cass. Civ., Sez. II, 30/6/2011, n. 14460

Ciascun partecipante al condominio di edifici può agire in giudizio per la tutela del decoro architettonico della proprietà comune, sicché nel relativo giudizio non è necessaria la presenza in causa di tutti i condomini, né del condominio.
Cass. Civ., Sez. II, 30/6/2011, n. 14474

LUGLIO

È inammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell´art. 111 Cost. avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell´amministratore di condominio ai sensi degli art. 1129 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione (sostitutivo della volontà assembleare, per l´esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell´interesse alla corretta gestione dell´amministrazione condominiale in ipotesi tipiche - contemplate dall´art. 1129 cod. civ. - di compromissione della stessa) che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini e amministratori, non ha carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide.
Cass. Civ., Sez. VI-II, 1/7/2011, ord. n. 14524

L´amministratore di condominio cessato dalla carica conserva una limitata legittimazione

passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell´ente di gestione, in forza di una "prorogatio" dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore. Pertanto, successivamente a tale evento, l´amministratore cessato e sostituito non ha l´obbligo né il potere di costituirsi in giudizio per difetto dell´interesse a contraddire, permanendo a suo carico solo l´obbligo di dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante comunicazione dell´atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l´estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell´epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili.
Cass. Civ., Sez. VI-II, 4/7/2011, ord. n. 14589

In tema di comunione, il criterio dell´uso promiscuo della cosa comune, desumibile dall´art. 1102 cod. civ., richiede che ciascun partecipante abbia il diritto di utilizzare la cosa comune come può e non in qualunque modo voglia, atteso il duplice limite derivante dal rispetto della destinazione della cosa e della pari facoltà di godimento degli altri comunisti. Ne consegue che, ove il godimento pregresso non sia possibile per uno dei partecipanti a causa del mutamento elettivo delle sue condizioni personali, questi non può esigere nei confronti degli altri una diversa utilizzazione della cosa comune, avendo il singolo condomino l´onere di conformare ai limiti anche quantitativi del bene le proprie aspettative di utilizzo. (Nella specie, la richiesta di modifica dell´utilizzazione di uno spazio comune destinato a parcheggio condominiale era stata dettata esclusivamente dal sopravvenuto aumento di dimensioni dell´autovettura del ricorrente).
Cass. Civ., Sez. II, 11/7/2011, n. 15203

Ai fini dell´intervento principale o dell´intervento litisconsortile nel processo, anche se l´art. 105 cod. proc. civ. esige che il diritto vantato dall´interveniente non sia limitato ad una meramente generica comunanza di riferimento al bene materiale in relazione al quale si fanno valere le antitetiche pretese delle parti, la diversa natura delle azioni esercitate, rispettivamente, dall´attore in via principale e dal convenuto in via riconvenzionale rispetto a quella esercitata dall´interveniente, o la diversità dei rapporti giuridici con le une e con l´altra dedotti in giudizio, non costituiscono elementi decisivi per escludere l´ammissibilità´ dell´intervento, essendo sufficiente a farlo ritenere ammissibile la circostanza che la domanda dell´interveniente presenti una connessione od un collegamento con quella di altre parti relative allo stesso oggetto sostanziale, tali da giustificare un simultaneo processo. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva dichiarato inammissibile l´intervento principale di taluni condomini al fine di impugnare la delibera di approvazione della transazione della lite pendente tra il condominio ed il proprietario dello stabile, la quale aveva ad oggetto, originariamente, l´impugnativa di una delibera condominiale concernente il servizio di portineria, l´installazione di un citofono esterno allo stabile e la fornitura e posa in opera di cassette per le lettere).
Cass. Civ., Sez. II, 11/7/2011, n. 15208

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all´art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (nella specie, infiltrazioni d´acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile.
Cass. Civ., Sez. II, 12/7/2011, n. 15291

In tema di condominio negli edifici, nell´identificazione del limite all´immutazione della cosa comune, disciplinato dall´art. 1120, comma secondo, cod. civ., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coessenziale al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res

communis" secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo. (Fattispecie relativa alla installazione di un impianto di ascensore, recante pregiudizio alla fruibilità di un pianerottolo e di un appartamento).
Cass. Civ., Sez. II, 12/7/2011, n. 15308

In caso di alienazione di un immobile di proprietà esclusiva in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione per riparare un danno già cagionato ad un singolo condomino, eseguiti successivamente alla compravendita, al fine dell´identificazione del soggetto obbligato alla contribuzione alle spese condominiali, deve considerarsi che l´accertamento stesso dell´emergenza conservativa o emendativa di danni a terzi, compiuto dal condominio, determina l´insorgenza dell´obbligo conservativo in capo a tutti i condomini, e pone l´eventuale successiva approvazione delle relative spese in una prospettiva meramente esecutiva ed esterna rispetto alla già compiuta individuazione della persona dell´obbligato.
Cass. Civ., Sez. II, 12/7/2011, n. 15309

La delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un´area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo ad una innovazione vietata dall´art. 1120 cod. civ., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell´uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini.
Cass. Civ., Sez. VI-II, 12/7/2011, Ord. n. 15319

In tema di condominio negli edifici, deve intendersi oggetto di proprietà comune, ai sensi dell´art. 1117 cod. civ., la porzione di terreno su cui viene a poggiare l´intero stabile e, quindi, quella più profonda, esistente sotto il piano cantinato più basso, con la conseguenza che i vani scantinati possono presumersi comuni, in mancanza di un titolo contrario, non già in quanto facenti parte del "suolo su cui sorge l´edificio", ma solo se ed in quanto risultino obbiettivamente destinati all´uso ed al godimento comune.
Cass. Civ., Sez. II, 26/7/2011, n. 16315

AGOSTO

Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell´intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi - la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari - e consente sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell´assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell´assemblea e, in genere, la gestione del condominio.
Cass. Civ., Sez. VI, 9/8/2011, Ordinanza n. 17115

In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all´uso comune o all´esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell´appartamento sito all´ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l´appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall´umidità, tramite la creazione di una camera d´aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l´utilizzazione come vano autonomo.

Cass. Civ., Sez. VI, 12/8/2011, Ordinanza n. 17249

Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. cod. civ., anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d´apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d´approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.
Cass. Civ., Sez. II, 18/8/2011, n. 17332

Qualora un terrapieno sia sul suolo su cui sorge l´edificio condominiale e, con riferimento all´art. 1117 cod. civ., goda di una presunzione di comunione, poggiando su di esso l´intero stabile ovvero l´area limitata dai muri perimetrali su cui poggia il pavimento del pianterreno e l´area dove sono infisse le fondazioni, dei danni causati da detto terrapieno è responsabile il condominio, quale custode delle parti di edificio e dei servizi comuni, anche nei confronti del conduttore di un immobile danneggiato purché per circostanze contingenti quest´ultimo si trovi ad avere un potere soltanto materiale sulla cosa. (Fattispecie relativa ad infiltrazioni provenienti dal terrapieno).
Cass. Civ., Sez. III, 31/8/2011, n. 17881

SETTEMBRE

In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall´amministratore del condominio l´esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell´assemblea) e senza l´onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l´esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all´attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti.
Cass. Civ., Sez. II, 21/9/2011, n. 19210

Nel condominio di edifici, il principio secondo cui l´esistenza dell´organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall´amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunziata nei confronti del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto l´impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell´amministratore, perseguono finalità di gestione di un servizio comune e tendono ad soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attinenza diretta all´interesse esclusivo di uno o più partecipanti; ne consegue che in tali controversie la legittimazione ad agire, e quindi ad impugnare, spetta in via esclusiva all´amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino.
Cass. Civ., Sez. II, 23/9/2011, n. 19223

In tema di condominio negli edifici, al fine di stabilire se un fabbricato minore adiacente ad altro stabile in muratura faccia parte dei beni condominiali, ai sensi dell´art. 1117 cod. civ., è necessario stabilire se siano sussistenti i presupposti per l´operatività della presunzione di proprietà comune, di cui a detta disposizione, con riferimento al momento della nascita del condominio, eventualmente coincidente con quello in cui il condomino che ne invochi l´applicazione abbia acquisito la proprietà di una porzione dello stabile, restando escluso che sia determinante il collegamento materiale tra i due immobili, se eseguito successivamente all´acquisto.

Cass. Civ., Sez. II, 23/9/2011, n. 19490

In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall´art. 1104 cod. civ., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono "obligationes propter rem", è legittima la rinuncia di un condomino all´uso dell´impianto centralizzato di riscaldamento - anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini - purché l´impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell´art. 1123, secondo comma, cod. civ., dall´obbligo di sostenere le spese per l´uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell´impianto stesso. Né può rilevare, in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest´ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell´ordinamento.
Cass. Civ., Sez. II, 29/9/2011, n. 19893

OTTOBRE

La diversa disciplina dettata dagli artt.1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell´altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell´urgenza, trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l´utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende che anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell´urgenza, ai sensi dell´art. 1134 cod. civ. (In base al suddetto principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto applicabile la disposizione di cui all´art. 1134 cod. civ. pur se, nella specie, il condominio non risultava formalmente costituito, con nomina dell´amministratore).
Cass. Civ., Sez. II, 12/10/2011, n. 21015

I comproprietari di un´unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall´art. 1294 cod. civ. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell´unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Trattandosi di un principio informatore della materia, al rispetto di esso è tenuto il giudice di pace anche quando decida secondo equità ai sensi dell´art. 113, secondo comma, cod. proc. civ..
Cass. Civ., Sez. II, 21/10/2011, n. 21907

DICEMBRE

Alla stregua di una corretta interpretazione degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. proc. civ., l´autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento di un condominio solo quando il complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, mentre, laddove la divisione non sia possibile senza previa modifica dello stato delle cose mediante ristrutturazione, lo scioglimento e la costituzione di più condomini separati possono essere approvati soltanto dall´assemblea con un numero di voti che sia espressione di due terzi del

valore dell´edificio e rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio.
Cass. Civ., Sez. II, 19/12/2011, n. 27507

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 e senza poter avvertire tempestivamente l´amministratore o gli altri condomini. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva disconosciuto il diritto del condomino al rimborso delle spese sostenute per l´opera di tinteggiatura e di rifacimento degli intonaci del fabbricato condominiale, in quanto non urgenti, anche alla luce del provvedimento del Sindaco del Comune che aveva imposto al condominio l´esecuzione di opere urgenti e indifferibili tra le quali non rientravano quelle di tinteggiatura).
Cass. Civ., Sez. II, 19/12/2011, n. 27519

In materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione di regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall´art. 1123 cod. civ., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell´impianto di ascensore (come nella specie) siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica.
Cass. Civ., Sez. II, 23/12/2011, n. 28679

In tema di deliberazioni condominiali, l´installazione dell´ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all´art. 27, primo comma, della legge 3 marzo 1971, n. 118 e all´art. 1, primo comma, del d.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, costituisce innovazione che, ai sensi dell´art. 2 legge 2 gennaio 1989, n. 13, è approvata dall´assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall´art. 1136, secondo e terzo comma, cod. civ., dovendo, però, essere rispettati (in forza del terzo comma del citato art. 2) i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 cod. civ. Ne consegue che non può essere consentita quell´installazione che renda talune parti comuni dell´edificio inservibili all´uso o al godimento anche di un solo condomino.
Cass. Civ., Sez. II, 27/12/2011, n. 28920

Nel fabbricato condominiale di nuova costruzione ed anche nelle relative aree di pertinenza, ove il godimento dello spazio per parcheggio - nella misura di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruito, ai sensi della norma imperativa ed inderogabile di cui all´art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall´art.18 della legge n. 765 del 1967 - non sia assicurato in favore del singolo condomino, essendovi un titolo contrattuale che attribuisca ad altri la proprietà dello spazio stesso, si ha nullità di tale contratto, nella parte in cui sia omessa tale inderogabile destinazione, con integrazione "ope legis" del contratto tramite riconoscimento di un diritto reale di uso di detto spazio in favore del condomino, nella misura corrispondente ai parametri della disciplina normativa applicabile per l´epoca dell´edificazione.
Cass. Civ., Sez. II, 27/12/2011, n. 28950

In tema di condominio negli edifici, ai fini della decorrenza del termine per l´impugnazione delle delibere assembleari, in capo al condomino assente non può essere posto il dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall´assemblea ove difetti la prova dell´avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, "iuris tantum", di conoscenza posta dall´art. 1335 cod. civ. e non già dal mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l´andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa.
Cass. Civ., Sez. II, 28/12/2011, n. 29386

**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