

RASSEGNA DELLE SENTENZE Più SIGNIFICATIVE IN TEMA DI CONDOMINIO E DIRITTO IMMOBILIARE PUBBLICATE NEL PERIODO LUGLIO – NOVEMBRE 2003

USO DELLE PARTI COMUNI

Cass. Civ. 22.08.2003 n.12343 – L’installazione di condizionatori d’aria e il decoro architettonico.

Con la sentenza in esame, la Cassazione ha ritenuto che, in ambito condominiale, per l’installazione di condizionatori d’aria, pur trattandosi di modificazione consentita ex art. 1102 1° comma c.c. (cfr Cass. 3084/94), trovi applicazione analogica il divieto di alterare il decoro architettonico già previsto per le innovazioni ex art.1120 2° comma c.c..

Nel pregiudizio estetico è compreso anche il pregiudizio economico (così anche Cass. 9717/97). Inoltre, trattandosi – nel caso di specie – di installazione su parete esterna del fabbricato, è irrilevante il fatto che il condizionatore sia stato installato su una facciata che non prospetta sulla strada pubblica.

Il giudizio sulla lesione o meno del decoro architettonico, a seguito di installazione di condizionatori d’aria su muri esterni, dipende essenzialmente dalle caratteristiche specifiche dell’impianto e dalle modalità con cui esso viene posizionato sulle parti comuni.

Nel caso di specie, viste le mastodontiche dimensioni del condizionatore fatto installare dai ricorrenti, la Cassazione ha rilevato che la presenza di altri condizionatori installati anteriormente sulla stessa parete esterna, se pure comporta un pregiudizio alla estetica del fabbricato, non vale, però, a legittimare ulteriore aggravio, in considerazione delle misure particolarmente grandi del condizionatore e della sua collocazione vicino alle finestre.

Altri aspetti a riguardo:

- Per quanto concerne il decoro architettonico, vigono solo alcuni principi giurisprudenziali, giacché la legge non ha ancora provveduto a darne definizione alcuna.

Secondo un consolidato orientamento della Cassazione, il decoro architettonico è costituito dall’estetica data dall’insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono all’edificio una sua armoniosa fisionomia (Cass. 2189/81, Cass. 2313/88, Cass. 8731/98). Non è necessario che si tratti di edificio di particolare prestigio (Cass. 8861/87).

- Il Tribunale di Udine con sentenza del giorno 16/07/2001 ha deciso che ex art 7, 3° comma n.2 c.p.c., è di competenza del Giudice di Pace la causa che riguarda le modalità di utilizzo del muro perimetrale dell’edificio condominiale, relativamente all’installazione più conveniente dal punto di vista estetico e dell’eventuale inquinamento acustico ed ambientale.

@@@@

Cass. Civ. 07.07.2003 n. 10700 – La presunzione non assoluta di comunione delle cose elencate dal 1117 c.c.

La presunzione di comunione, relativa alle cose elencate nell’art. 1117 c.c., non essendo presunzione assoluta, viene meno quando si tratti di bene dotato di propria autonomia ed indipendenza e, quindi, legato da una destinazione di servizio rispetto al condominio.

↑ *Giurisprudenza Conforme: Cass.Civ. 11.08.1990 n. 8233 in Arch. Loc. 1991, 64 e Cass. Civ. 08.08.1986 n. 4987 in Arch. Loc. 1986, 622.*

@@@@

INFORTUNIO SUL LAVORO

Cass. Civ. 09.06.2003 N. 9211 - Senza tutela l'infornunio nelle aree condominiali.

Con la sentenza in oggetto, la Cassazione nega la risarcibilità dell'infornunio occorso nelle aree condominiali riservate all'uso esclusivo (pianerottoli, scale, cortili) dei proprietari privati. Viene ritenuto, invece, indennizzabile l'infornunio occorso nelle strade condominiali aperte al traffico con un numero indeterminato di veicoli e che, quindi, presenta condizioni di rischio e pericolo del tutto analoghe a quelle caratterizzanti le strade pubbliche.

Il problema non era mai stato affrontato prima del D.lgs. 38/2000 il cui art.12 si occupa, proprio, dell'infornunio *in itinere*.

@ @ @ @

AMMINISTRATORE

Cass.Civ. 29.10.2003 n. 16240 – La rappresentanza processuale dell'amministratore anche senza autorizzazione assembleare.

L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire e resistere in giudizio, senza necessità di alcuna preventiva autorizzazione assembleare, non solo per l'esecuzione delle delibere dell'assemblea, ma anche per garantire il rispetto del regolamento. Ne deriva che l'amministratore non necessita di autorizzazione alcuna per agire in giudizio, anche per proporre domanda di risarcimento dei danni, nei confronti del condomino che abbia utilizzato l'unità immobiliare di sua

↓ *Giurisprudenza Contraria: Cass. 4679/92 che stabilisce che la legittimazione dell'amministratore, quale è prevista da'art.1130 c.c. per gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio, non si estende oltre i limiti delle domande dirette al ripristino delle parti comuni nel loro normale stato e non comprende, quindi, la domanda di risarcimento dei danni conseguente al deprezzamento delle parti comuni che, non essendo diretta alla conservazione delle parti stesse, resta nella disponibilità dei soli singoli condomini.*

@ @ @ @

Cass. Civ. 14.11.2003 n.17213 – Domanda riconvenzionale per il recupero delle spese condominiali.

L'amministratore autorizzato dall'assemblea con valida delibera, a procedere in via giudiziale nei confronti del condomino moroso, nel caso sia da quest'ultimo convenuto in giudizio per l'annullamento della delibera stesa, può (senza ulteriore autorizzazione) proporre domanda riconvenzionale di condanna dell'attore al pagamento delle spese condominiali non corrisposte.

@ @ @ @

LEGITTIMAZIONE ATTIVA E PASSIVA DEI CONDOMINI

Cass.Civ. 29.10.2003 n.16244 – La legittimazione ad agire dei condomini.

La presenza di un amministratore, che funge da organo rappresentativo ed unitario del condominio, non esclude tuttavia la legittimazione dei singoli condomini ad agire in giudizio a difesa dei diritti comuni riguardanti il condominio. Alla stessa stregua i condomini sono, altresì legittimati – ove la difesa sia stata assunta dall'amministratore in giudizio – ad avvalersi in via autonoma dei mezzi d'impugnazione per evitare eventuali effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore.

↑ *Giurisprudenza Conforme: ex plurimis Cass.Civ.09.06.2000 n.7891, Cass.Civ. 03.07.1998 n.6480 e Cass. Civ. 29.08.1997 n.8257. Queste ultime due sentenze escludono che il principio suddetto – per il quale i singoli condomini non sono privati del diritto di intervenire nel giudizio instaurato dall'amministratore per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza – possa applicarsi anche alle controversie inerenti la gestione di un servizio comune, tese a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa senza attinenza con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti. Di conseguenza, in tal caso, la legittimazione ad agire e ad impugnare spetta esclusivamente all'amministratore.*

Sulla qualifica di amministratore come organo rappresentativo ed unitario del condominio:

↓ *Giurisprudenza Contraria: in precedenza la Cass. 7891/2000, 8530/96 e Cass. 1720/81 che inquadra l'attività dell'amministratore come un ufficio di diritto privato, aveva qualificato l'amministratore come mandatario dei condomini e non del condominio unitariamente considerato.*

@ @ @ @

Cass.Civ. 29.10.2003 n. 16240 – Condomino e conduttore: litisconsorzio non necessario.

Non sussiste ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti del conduttore (che in concreto utilizza l'immobile in maniera contraria al regolamento), qualora il condomino sia convenuto in giudizio per aver destinato la porzione di sua proprietà esclusiva ad una utilizzazione vietata dal regolamento.

↓ *Giurisprudenza Contraria: Cass.Civ. 21.03.1994 n. 2683: è necessario che venga costituito il litisconsorzio ex art.102 c.p.c. nei confronti di tutte le parti coinvolte, quindi anche il conduttore che concretamente pone in essere il comportamento contrario al regolamento. Sulla stessa posizione si pone anche la Cass.Civ. 17.11.1998 n. 11550.*

@ @ @ @

...segue LEGITTIMAZIONE ATTIVA E PASSIVA DEI CONDOMINI

Cass. Civ. 25.11.2003 n. 17897 – Recupero quota spese: legittimazione passiva.

In tema di condominio, nel caso di azione giudiziale tesa al recupero della quota spese di unità immobiliari di proprietà esclusiva, il legittimato passivo è il vero proprietario e non chi potrebbe apparire tale, essendo il collegamento della legittimazione passiva all'effettiva titolarità, funzionale al rafforzamento ed al soddisfacimento del credito della gestione condominiale.

Giurisprudenza precedente: la questione è stata oggetto di vivo dibattito prima che le S.U. 08.04.2002 n.5035 risolvessero il contrasto in favore dell'orientamento seguito anche dalla sentenza in esame.

↑ *Giurisprudenza Conforme: ex plurimis Cass. 4866/2001, Cass. 5122/2000 e Cass. 6187/94.*

↓ *Giurisprudenza Contraria: ex plurimis Cass.2617/99, Cass. 9079/90 e Cass. 5818/84*

@ @ @ @

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Cass. Civ. 29.10.2003 n.16240 – Convocazione assembleare: invito a non presenziare in prima convocazione.

L'invito contenuto nella convocazione dei condomini a non presentarsi alla data fissata per la prima convocazione non è equiparabile alla mancanza di della fissazione della data per la prima convocazione stessa, di conseguenza è regolare la costruzione dell'assemblea e valida la relativa delibera, insindacabile in sede di legittimità in quanto esente da vizi logici e giuridici.

@ @ @ @

PROPRIETA' ESCLUSIVA

Cass. Civ. 15.07.2003 n. 11029 – Terrazze e solai: criteri di ripartizione delle spese.

In tema di condominio, le terrazze, anche a livello, vengono equiparate ai lastrici solari, per cui le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione si applicano le disposizioni dell'art. 1126 c.c. (ripartizione in ragione di 1/3 a carico del condomino che ne abbia l'uso esclusivo e per 2/3 a carico dei proprietari di piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico solare serve da copertura).

Diversamente, per la sola manutenzione e ricostruzione di solai e volte (ma non delle terrazze), si applica l'art. 1125 c.c.: ripartizione in parti uguali delle spese tra proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti.

↑ *Giurisprudenza conforme: Cass.Civ. 09.11.2001 n. 13858 in Arch. Loc, 2002, 286 e Cass. Civ. 15.04.1994 n. 3542 in Giur.It. 1995, I,1340 con nota di Cipolla.*

@ @ @ @

ESPROPRIAZIONE

Cass. Civ. 09.07.2003 n. 10772 – Condizioni per l'espropriazione di area privata per usucapione.

Un'area privata può ritenersi assoggettata a servitù pubblica, acquistata per usucapione, ove ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni: 1) uso generalizzato del passaggio da parte di una collettività indeterminata di individui portatori di un interesse generale; 2) oggettiva idoneità del bene a soddisfare il fine pubblico perseguito tramite l'esercizio della servitù; 3) il protrarsi del suddetto esercizio per il tempo necessario ad usucapire.

↑ *Giurisprudenza Conforme: Cass.Civ. 29.05.1998 n. 5312.*
@@@@

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Cass.Civ. 03.07.2003 n. 10523 – Potere vincolante del regolamento contrattuale non trascritto.

Sono vincolanti per gli acquirenti delle singole unità immobiliari, le clausole del regolamento di condominio di natura contrattuale, quindi anche quelle clausole concernenti limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di proprietà esclusiva. Non è necessario che l'atto di acquisto dell'immobile riporti per esteso il regolamento condominiale, ma è sufficiente che venga in esso richiamato di modo che le sue clausole rientrino *per perfectam relationem* nel contenuto dei singoli contratti d'acquisto.

Inoltre, una volta menzionato il regolamento in suddetti contratti, nel caso di specie all'esame della Corte, è indifferente – per la S.C. – che il regolamento stesso sia stato trascritto o meno nei registri immobiliari; infatti con la sottoscrizione del contratto contenente richiami al regolamento, il contraente-acquirente dimostra di essere a conoscenza del regolamento stesso e di accettarne il contenuto.

Riconoscendo efficacia vincolante al regolamento contrattuale non trascritto, integrante il testo del contratto d'acquisto dell'immobile, la giurisprudenza sopperisce all'inerzia del legislatore. Infatti il registro di cui al c.d. degli artt. 1129 IV comma e 1138 III comma c.c. e specificato dall'art. 71 disp.att. c.c., è rimasto inattuato. Nelle intenzioni del legislatore, invece, la trascrizione, cui è finalizzato il menzionato registro.

↓ *Giurisprudenza Contraria: Cass. 26.01.1998 n. 714 in Foro It. 1999, I,217.*
@@@@

COMPRAVENDITA

Cass.Civ. 03.07.2003 n. 10523 – Vendita di cose gravate da oneri ex art. 1489 c.c.

La S.C. ha respinto la domanda della ricorrente tesa a qualificare come consegna di *aliud pro alio* la vendita di cantina come appartamento inquadrando, invece, la fattispecie come rientrante nella disciplina dettata dall'art. 1489 c.c. Infatti nell'atto di acquisto è presente l'affermazione del venditore di aver domandato ed ottenuto il condono in ordine al mutamento di destinazione della cantina ad appartamento. La circostanza che poi, il regolamento di condominio vieti l'uso abitativo delle cantine, non vale a qualificare la fattispecie come consegna di *aliud pro alio* ma solo come vendita di cosa gravate da oneri (quali possono essere le limitazioni d'uso poste dal regolamento) ex art. 1489 c.c.

@@@@