

RASSEGNA DELLE SENTENZE Più SIGNIFICATIVE IN TEMA DI CONDOMINIO E DIRITTO IMMOBILIARE PUBBLICATE NEL PERIODO AGOSTO 2003-GENNAIO 2004

DIRITTI DEL CONDOMINO

Il diritto del condomino ad accedere ai documenti attinenti argomenti posti all'o.d.g. della successiva assemblea - Cass. Civ. 11.09.2003 n.13350

Il condomino ha diritto ad avere accesso – previa richiesta e nel rispetto di adeguate modalità di tempo e luogo – a documenti relativi ad argomenti che saranno posti all'ordine del giorno della successiva assemblea di condominio.

Qualora tal diritto gli venga negato, le delibere dell'assemblea riguardanti detti documenti, saranno oggetto di annullabilità, in quanto tal diritto incide sul processo di formazione delle maggioranze assembleari.

Giurisprudenza conforme: Cass. Civ. 11.05.1984 n.2893, *Foro It.*, 1984, I, 1821

Il diritto del condomino ad accedere ai documenti contabili - Cass. Civ. 08.08.2003 n. 11940

Il comportamento dell'amministratore che, a richiesta del singolo condomino, neghi a quest'ultimo l'accesso alla documentazione contabile relativa al condominio, determina:

- a) in sede di approvazione del consuntivo, l'invalidità della relativa delibera data la violazione da parte dell'amministratore dell'obbligo di rendiconto;
- b) in sede di approvazione del preventivo, non può invece determinare invalidità della relativa delibera, giacché normalmente la previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente.

Giurisprudenza Conforme: Cass. Civ. 29.11.2001 n. 15159 la quale ritiene, inoltre, che il diritto del condomino di prendere visione dei documenti contabili riguardanti il condominio possa essere esercitato non solo in occasione del rendiconto annuale, ma anche al di fuori di tale sede.

Condominio minimo: il diritto del condomino al rimborso delle spese sostenute per il condominio. - Cass. Civ. 07.01.2004 n. 27

L'art. 1139 c.c. estende la disciplina del capo II del titolo VII del terzo libro del codice civile ad ogni tipo di condominio e quindi anche ai cosiddetti condomini minimi, ossia quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti ; pertanto anche in tali condomini, per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza ai sensi dell'art. 1134 c.c. , ossia la necessità di eseguirla senza ritardo q, quindi, senza poter tempestivamente avvertire l'amministratore o gli altri condomini.

Giurisprudenza Contraria: Tribunale Verona, 17.09.1999: Ai fini del rimborso delle spese effettuate da un condomino per le cose comuni nel caso di "condominio minimo" non è applicabile l'art. 1134 c.c. ma il regime dettato in tema di comunione di cui all'art. 1110 c.c.

LOCAZIONI

Obbligo di pagamento del canone del conduttore fino alla pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore. - Cass. Civ. 15.12.2003 n. 19181

Fatta salva la possibilità di sospendere la corresponsione del canone ex art. 1460 c.c., l'obbligo del conduttore di corrispondere il canone di locazione al locatore, non viene meno fino a quando non intervenga la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore. Solo dopo tale pronuncia , infatti, il conduttore potrà richiedere la restituzione dei canoni versati – con decorrenza dal momento in cui ha avuto inizio l'inadempimento - venendo infatti a crearsi una situazione di ripetizione dell'indebito, essendo stata accertata la mancanza della prestazione corrispettiva da parte del locatore. Tutto ciò vale a meno che il conduttore non abbia nel frattempo detenuto la cosa locata e ne abbia goduto.

Giurisprudenza Conforme: un caso simile è trattato dalla Cass. Civ. 05.05.1982 n.2821

Locazione ad uso non abitativo: spettanza della prelazione in caso di vendita a terzi. - Cass. Civ. 05.12.2003 n. 18648

In tema di locazioni di immobili ad uso non abitativo, in caso di vendita a terzi della quota di proprietà comprendente l'immobile locato, non spetta al conduttore il diritto di prelazione e di riscatto previsto negli artt. 38-39 L. 392/78, mancando l'imprescindibile requisito dell'identità dell'immobile locato con quello venduto.

Giurisprudenza Conforme: Cass.Civ. 21.10.1998 n.10431.

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Incompletezza dell'ordine del giorno: annullabilità della delibera. - Cas. Civ. 09.01.2004

In tema di assemblea di condominio, l'incompletezza dell'ordine del giorno, determina l'annullabilità e non la nullità delle relative delibere, con la conseguenza che le stesse dovranno essere impugnate nelle forme e nei tempi previsti dall'art. 1137 c.c.

Giurisprudenza Conforme: ex plurimis Cass. Civ. 23.05.1992 n.6212 e 09.07.1980 n.4377.

INNOVAZIONI – POSTI AUTO

Innovazioni vietate ex art. 1120, II comma, c.c. - Cass.Civ. 22.01.2004 n.1004

Costituisce innovazione vietata ex art. 1120, II comma, c.c., l'assegnazione in via esclusiva e nominativa – ai condomini- di posti auto sul cortile-giardino di proprietà comune, ciò in quanto tale assegnazione viene ad incidere nella sfera dei diritti reali, sottraendo parte rilevante della proprietà comune a quei condomini che non sono in possesso di seconda auto.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Regolamento che permette espressamente di adibire l'unità immobiliare ad attività di ristorazione. - Cass. Civ. 22.01.2004 n. 1015

Il regolamento che in una delle sue clausole consenta – anche in deroga ad altre clausole del medesimo regolamento – ad un condomino proprietario di una delle unità immobiliari site nel condominio, di adibire la stessa unità ad attività di ristorazione, costituisce una previsione più ampia della semplice assenza di divieto.

Una previsione come quella *de qua*, infatti, elimina immediatamente ogni possibile contestazione da parte degli altri condomini sulla liceità di un'operazione come quella che il regolamento espressamente consente.

Ciò, tuttavia, non può integrare un obbligo – di contenuto non definito *ex ante* - in capo agli altri condomini, di sopportare qualsiasi limitazione, anche alla proprietà individuale, che si dovesse rendere necessaria per l'attuazione della destinazione.

In particolare, la previsione del regolamento, non include anche il diritto del condomino preferito di installare canne fumarie necessarie ai locali di ristorazione, a qualsiasi condizione, con il solo rispetto delle disposizioni dell'art. 1065 c.c., anche entrando nelle proprietà individuali, ovvero anche sottraendo all'uso comune la canna per l'eliminazione delle immondizie.

Interpretazione del giudice di merito. - Cass. Civ. 22.01.2004 n. 1021

L'interpretazione del regolamento di condominio di natura contrattuale data dal giudice di merito, non è sindacabile in sede di giudizio di legittimità, allorché non rilevi violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici.

AREE CONDOMINIALI

Occupazione abusiva del cortile condominiale - Cass. Civ. 24.02.2004 n.3640

Il condomino che mantiene parcheggiata per lunghi periodi di tempo la propria auto in uno spazio condominiale come il cortile, manifesta la volontà di possedere il bene in maniera esclusiva, trattandosi di occupazione stabile di uno spazio comune, andando ben oltre, quindi, a quanto consentito dall'art. 1102. Una tal condotta infatti, impedisce agli altri condomini di usufruire parimenti dello spazio comune.

Giurisprudenza Conforme: Cass. Civ. 05.09.1994 e Cass. Civ. 15.07.1995.

Accesso alla proprietà esclusiva. - Cass.Civ. 12.12.2003 n.19088-

In tema di condominio, nel caso che il cortile serva di accesso alla sola proprietà di uno dei condomini, non esclude che il cortile stesso abbia natura condominiale, derivante dalla sua funzione di dare aria e luce agli appartamenti che prospettano sullo stesso.

RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Esenzione dall'obbligo di contribuzione alle spese - Cass.Civ. 27.01.2004 n.1420

In tema di condominio, qualora vi siano locali (box, cantine ecc.) non serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato, i condomini proprietari solo di tali locali, non sono anche contitolari dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Questo infatti non è legato da alcuna relazione di accessorietà con quei beni: ciò fa venir meno anche il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune e di conseguenza anche il relativo obbligo di contribuzione alle spese.

Giurisprudenza Conforme: Cass.Civ. 07.06.2000 n.7730 e Cass.Civ. 08.05.96 n.4270

Sostituzione della caldaia - Cass.Civ. 27.01.2004 n.1420

Il criterio di ripartizione delle spese previsto dall'art. 1123, comma II, c.c., ha ad oggetto solamente le spese per l'uso ed in particolare, per l'uso di quelle cose comuni che, essendo suscettibili utilizzazione in misura diversa da parte di ogni condomino, consentono di utilizzare correttamente, un criterio di ripartizione delle spese secondo l'uso che ogni condomino concretamente ne fa.

Le disposizioni del 1123 c.c., quindi, non si possono applicare nel caso di sostituzione della caldaia, la cui spesa s'annovera tra le spese di conservazione e non tra quelle d'uso.

Giurisprudenza correlata: Tribunale di Napoli 24.04.2001 n.4661

LASTRICI SOLARI

Rifacimento dei lastrici: obbligo di contribuzione - Cass.Civ. 19.01.2004 n.735

L'art.1126 c.c., per quanto concerne i lastrici solari, si riferisce esclusivamente a quelle componenti essenziali della struttura (ad es. : pareti murarie ed impermeabilizzazione)che svolgono, quindi, la funzione di copertura e protezione del fabbricato. Sono perciò escluse dalla previsione del 1126 c.c. gli accessori che consentono o migliorano la praticabilità della superficie (ad es.: parapetti e pavimenti). Alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali accessori è obbligato a provvedere il proprietario esclusivo, senza la partecipazione degli altri condomini, a meno che non sia necessario smantellarli per provvedere al rifacimento o alla riparazione del lastrico vero e proprio.

Giurisprudenza Conforme: Cass. Civ. 25.02.2002 n.2726; Cass. Civ., Sez. Unite 29.04.1997 n.3672

SOPRAELEVAZIONE

Sopraelevazione: indennizzo. - Cass.Civ. 21.08.2003, n.12292

L'indennizzo di sopraelevazione ex art. 1127 c.c., va determinato dividendo l'importo relativo all'area su cui insiste l'edificio, o la parte di questo che viene sopraelevata, per il numero di piani – compresi quelli di nuova costruzione - diminuendo, poi il quoziente della quota spettante al condomino che ha eseguito la sopraelevazione ed infine ripartendo il risultato residuo tra i proprietari degli altri piani preesistenti, mentre si commetterebbe errore dividendo questa somma tra tutti i condomini.

Giurisprudenza Conforme: Cass. Civ. 18.05.1967 n. 1055 in Foro It. 1967, I, 1147.