

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

NULLITA' DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI.

**Tribunale Bologna, Sez.II, Sentenza n. 331 del 02.02.2004.**

La delibera assembleare avente ad oggetto la ripartizione delle spese comuni e che deroghi ai criteri legali di ripartizione delle stesse è nulla ove adottata con la sola maggioranza e non l'unanimità dei condomini.

Giurisprudenza conforme: Cass. Civ. 16.02.2001 n.2301

LOCAZIONI

**Oneri condominiali: termine al conduttore per l'adempimento. - Cass. Civ. 11.02.2004 n. 2664**

Il termine previsto dall'art.9 comma 3 della legge 392/78 – che prevede che il conduttore debba pagare gli oneri condominiali entro 2 mesi dalla richiesta – coincide col termine massimo entro cui il conduttore può esercitare il suo diritto a richiedere la specifica delle spese e dei criteri di ripartizione adottati e di avere accesso alle pezze giustificative. Ma in mancanza di tale istanza, il conduttore – non essendovi alcun onere di comunicazione da parte del locatore – deve ritenersi automaticamente in mora. Ne consegue che non può sospendere, ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo come pretesto il fatto che la richiesta del locatore non fosse accompagnata dalle indicazioni delle spese e dei criteri di ripartizione.

**Azione del locatore contro il conduttore inadempiente: opposizione. – Cass.Civ. 27.02.2004 n.3991**

Qualora il locatore agisca per il recupero dell'intero canone, il conduttore – contro cui si è agito – che non abbia adempiuto all'obbligo della controprestazione (per parziale inagibilità dei locali), può opporre in via di eccezione non tanto il diritto a restare nell'immobile locato senza pagarne il canone, ma il diritto ad ottenere una riduzione del canone stesso in forza della minore utilità che l'immobile parzialmente inagibile può offrire.

**Sub-locazione di immobile ad uso non abitativo: risoluzione. – Cass. Civ. 27.02.2004 n. 3973**

Nei contratti di locazione di immobile adibito ad uso diverso di quello abitativo, costituisce grave inadempimento e, quindi, causa di risoluzione del contratto, il fatto che il conduttore abbia ceduto l'uso dell'immobile locato ad un terzo, senza il previo consenso del locatore, non costituendo causa giustificativa di tale cessione il trasferimento di un ramo dell'azienda del conduttore ad altra sede.

Giurisprudenza Conforme: Cass.Civ. 07.01.2002 n.112;

Giurisprudenza Contraria: Cass. Civ. 02.08.2000 n.10124

Sulla questione si veda anche Cass. Civ. 28.11.1994 n.10157 : ” *il giudice di merito, chiamato a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello locativo, per inadempimento consistente nell'avvenuta sublocazione dello stesso, non può limitarsi a ritenere che la sublocazione realizzi di per sé un inadempimento, bensì ha il dovere di preliminarmente accertare se tra le parti sia stato pattuito un divieto di sublocazione e, solo in caso positivo, verificare la sussistenza di un inadempimento idoneo a provocare la risoluzione del contratto.*”

### AZIONI CONTRO IL CONDOMINIO

**Decreto ingiuntivo nei confronti dell'amministratore quale rappresentante del condominio. Corte d'Appello Napoli, Sez. III civile, sentenza 9.12.2003 n.3517/03.**

Un titolo creditorio nei confronti di un condominio, va azionato – in sede di cognizione – nei confronti dell'amministratore - quale rappresentante processuale del condominio - e non nei confronti di un singolo condomino. Ciò perché in tema di condominio, non è configurabile la responsabilità solidale di tutti i condomini, ma vige il principio della parziarietà: per cui ogni condomino è obbligato in proporzione alla propria quota.

**Impugnazioni dei condomini della sentenza contro il condominio. Cass. Civ. 25.03.2004 n.5973**

Stante lo status del condominio quale ente di gestione e, quindi, sprovvisto di personalità giuridica, l'esistenza di un organo – quale è l'amministratore - rappresentativo unitario, non preclude il diritto dei singoli condomini di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti il condominio. Ciò significa che ogni condomino può autonomamente impugnare la sentenza contro il condominio, qualora questi non vi abbia provveduto.

Giurisprudenza Conforme: Cass.Civ. 29.10.2003 n.16244

### LASTRICO SOLARE

**Obbligati alla manutenzione del lastrico solare che copre parte dell'edificio. Cass. Civ. 25.03.2004 n.5973**

Tutto il condominio è tenuto a sopportare le conseguenze dell'omessa manutenzione del lastrico solare che copra una porzione dell'edificio condominiale. Tra queste rientra anche il risarcimento dei danni patiti dal proprietario della unità immobiliare sottostante, qualora il giudice accerti l'esistenza di un sistema unitario di smaltimento delle acque piovane che serva l'intero edificio.

Giurisprudenza Conforme: *ex plurimis* Cass.Civ. 17.01.2003 n.642 e Cass. Civ.15.07.2002 n.10233

### MURO PERIMETRALE

**Diritto del singolo condomino ad apportarvi modificazioni a sé utili. Cass. Civ. 27.10.2003 n.16097**

Per il principio di comproprietà dell'intero muro perimetrale dell'edificio condominiale, il singolo condomino è legittimato ad apportarvi modificazioni che gli garantiscono una utilità aggiuntiva rispetto agli altri condomini, a condizione che 1) non venga limitato il diritto all'uso del muro degli altri condomini; 2) non ne venga alterata la normale destinazione; 3) tali modificazioni non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio.

Giurisprudenza Conforme: Cass.Civ. 26.03.2002, n.4314; Cass.Civ. 18.02.1998 n.1708.

### DECORO ARCHITETTONICO

**Criteri da adottare in tema di tutela del decoro architettonico. Cass. Civ. 27.10.2003 n.16098**

In tema di tutela del decoro architettonico, il Giudice deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minor rigore sulla base delle caratteristiche del singolo edificio o di parte di esso. Il Giudice, da un lato, deve accertare, cioè, se esso avesse ab origine un'unitarietà di linee e stile compromessa significativamente dall'innovazione apportata e dedotta in giudizio. Dovrà altresì accertare se già precedentemente altre innovazioni avessero inciso, alterando tale unitarietà.

Dall'altro lato, il Giudice dovrà accertare se l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità, ovvero tale da arrecare un pregiudizio estetico dell'edificio suscettibile di valutazione economica.

Giurisprudenza Conforme: Cass. Civ. 15.04.2002 n.5417

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

**Violazione del divieto di destinare immobili di proprietà esclusiva a determinati usi. Cass. Civ. 29.10.2003 n.16240**

In ipotesi di violazione del divieto – contenuto nel regolamento contrattuale di condominio – di adibire a determinati usi I locali di proprietà esclusiva, il condominio può chiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario.

Ma solo nell'ipotesi di richiesta al colo conduttore, vi sarà litisconsorzio necessario col proprietario. Viceversa, nel caso in cui il convenuto in giudizio sia il solo proprietario, non è necessario estendere il litisconsorzio anche al conduttore.

Giurisprudenza Conforme: Cass. Civ. 13.12.2001 n.15756.

TERRAZZA CONDOMINIALE

**Infiltrazioni: richiesta di risarcimento del danno esistenziale. Trib. Roma 09.12.2003**

La riduzione della qualità della vita del condomino proprietario dell'unità immobiliare sottostante la terrazza condominiale da cui provengano infiltrazioni d'acqua, è causa giustificativa della domanda al condominio di risarcimento del danno esistenziale patito per il lasso di tempo in cui le infiltrazioni sono persistite.

Trattasi, infatti, di danno non patrimoniale, incidente sulla sfera personale dell'individuo: sul riposo e sulle occupazioni quotidiane svolte all'interno dell'abitazione, diritti tutelati dagli art. 2 e 32 della Costituzione.

Giurisprudenza Conforme sul danno esistenziale: App. Milano, 14.02.2003; Trib. Roma 17.04.2002 e Trib. Milano 18.03.2002.