

Rassegna delle più interessanti pronunce di legittimità e di merito in tema di condominio pubblicate nel periodo aprile-maggio 2004.

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

In tema di assemblea di condominio, sono recentemente intervenute due interessanti pronunce della Corte di cassazione. Con la sentenza del 5 aprile 2004 n.6625, la Suprema Corte s'è occupata di dare un'interpretazione esplicativa dell'art.1136 c.c. inerente ai *quorum* costitutivi e deliberativi necessari ai fini della validità delle delibere assembleari.

Se col secondo comma del 1136, infatti, è previsto un doppio quorum deliberativo, con l'espressa menzione che – in prima convocazione - i voti favorevoli devono rappresentare almeno la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, anche il comma seguente (1136, 3° comma c.c.) pone un doppio quorum deliberativo ed implicitamente uno costitutivo.

E' di tutta evidenza infatti che è necessaria la presenza di almeno un terzo dei partecipanti al condominio. Ma in caso di partecipazione di solo un terzo dei condomini, sarà necessario un voto unanime per la validità della delibera; mentre in caso di partecipazione più nutrita, sarà comunque necessario un doppio *quorum*: non è infatti sufficiente che la maggioranza dei votanti a favore sia rappresentativa di almeno un terzo del valore, ma è altrettanto necessario che coloro che abbiano votato contro l'approvazione della delibera non siano rappresentativi di un valore maggiore rispetto agli altri, anche se numericamente inferiori. Occorre, cioè, che la maggioranza sia tale non solo relativamente al numero di votanti, ma anche al valore dell'edificio da essi rappresentato.

Con pronuncia del **6 aprile 2004 n.6742**, invece, la **Cassazione**, confermando il precedente orientamento (*cf.* Cass. 23.03.2001 n.4270 e Cass. 04.04.1997 n.2912) ha stabilito che ai fini del ricorso per impugnazione di delibera assembleare previsto all'art. 1137 c.c., sono legittimati ad impugnare i condomini assenti o dissenzienti. Gli stessi non sono, però, tenuti a dedurre in causa un particolare interesse all'impugnazione diverso da quello dell'accertamento dei vizi formali da cui è affetta la delibera.

Non trascurando, infine, la Giurisprudenza di merito, vengono prese in considerazione due pronunce di Tribunali ordinari.

Sul tema della deroga ai criteri legali di ripartizione delle spese, s'è pronunciato il Tribunale di Bologna, sent. 2 febbraio 2004 n.331, adeguandosi precedenti pronunce della Cassazione (Cass. civ. 2301/01, Cass. civ. 1455/95 e Cass. civ. 1213/93), il quale ha dichiarato nulle, ove adottate senza il consenso unanime dei condomini, le delibere di approvazione delle spese comuni con le quali si sia derogato *una tantum* ai criteri legali di ripartizione delle spese medesime.

Il Tribunale di Genova, sent. 27 gennaio 2004 n.327, s'è pronunciato in merito all'ammissibilità della ratifica delle spese – inserite a consuntivo – non legittimamente deliberate dall'assemblea. L'approvazione del consuntivo contenente voci di spesa effettuate dall'amministratore, ma non deliberate dall'assemblea, non può ratificare implicitamente anche dette voci: infatti è necessaria un'esplicita manifestazione di volontà del condominio che faccia propria l'attività compiuta dall'amministratore e non previamente deliberata. E' da ritenersi perciò nulla la delibera di approvazione del bilancio nella parte in cui ratifichi le spese non legittimamente deliberate.

L'AMMINISTRATORE

La Cassazione del 14 aprile 2004 n.7058, ha confermato ancora una volta che l'amministratore è legittimato passivo solamente per cause inerenti parti comuni dell'edificio amministrato. Precedentemente la Cassazione s'era espressa nei medesimi termini (*cf.* Cass.Civ. 29.02.1988 n.2129 e Cass.Civ. 19.05.1999 n.4845)

ASCENSORE ED INNOVAZIONI

La Suprema Corte, con sentenza n. 5975 del 25 marzo 2004, ha confermato l'orientamento giurisprudenziale (*ex plurimis* cfr. Cass.civ.25.03.1999 n.2833) secondo il quale in base all'art.1124 c.c. le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e, quindi, dell'ascensore, sono assimilate e soggette alla stessa disciplina.

Ne consegue che la clausola di regolamento condominiale convenzionale che esoneri una determinata categoria di condomini dal pagamento delle spese di manutenzione, ove sia tesa a modificare tale assimilazione legale tra scale ed ascensore, vada adeguatamente motivata.

Nell'ipotesi, invece di costruzione *ex novo* dell'ascensore, trova applicazione la disciplina prevista dall'art. 1123, 1° comma, c.c., per la ripartizione delle spese relative alle innovazioni deliberate dalla maggioranza, così come aveva già disposto anche la Cass civ. 16.05.1991 n. 5479. Ne consegue che il riparto per le spese inerenti ai beni comuni è derogabile con atto negoziale e, quindi, anche con regolamento condominiale di natura convenzionale.

Pertanto va considerata legittima sia una convenzione che ripartisca tali spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, sia quella che preveda l'esenzione totale o parziale dalla contribuzione a di uno o più condomini alle spese di manutenzione, ricostruzione ed installazione dell'ascensore. In tale ultima ipotesi si ha il superamento – per questa categoria di condomini - della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato.

Di particolare interesse in merito all'installazione di ascensore, ma sotto altra prospettiva giuridica, è la pronuncia della Corte di cassazione del 24 marzo 2004 n.5899, che, cassando la sentenza del giudice di merito che aveva ritenuto non incidere sul decoro architettonico del condominio l'istallazione di ascensore interno in quanto comportante alterazione di una parte circoscritta di edificio e non percepibile all'esterno. Per i giudici di legittimità, invece, l'alterazione del decoro di cui è fatta menzione all'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni, può derivare anche dalla modifica dell'originario aspetto di singoli elementi o singole parti dell'edificio suscettibili di autonoma valutazione, in essi rientrando, quindi, anche il vano ascensore.

LASTRICI SOLARI

La Corte di cassazione del 25 marzo 2004 n.5973, ha ritenuto corretto che tutto il condominio debba non solo sopportare le conseguenze dell'omessa manutenzione del lastrico solare posto a copertura di una sola porzione di fabbricato (la scala A, nel caso di specie), ma anche risarcire i danni subiti alla proprietà esclusiva dell'immobile sottostante qualora si sia accertata l'esistenza di un sistema unitario di smaltimento delle acque piovane dell'intero edificio.

LOCAZIONE

Nel marzo 2004, la Cassazione è intervenuta con una duplice pronuncia sul tema della riconsegna della cosa locata.

Da un lato, con sentenza del 19 marzo 2004 n.5600, ha stabilito che l'art. 1590 c.c. – che legittima il locatore a rifiutare la riconsegna dell'immobile ed a pretendere il pagamento del canone fino alla sua rimessione in pristino – vada coordinato con il disposto dell'art.1227, comma 2, c.c., per effetto del quale, in base alle regole dell'ordinaria diligenza, il creditore ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio il pregiudizio subito, pur non essendo tenuto ad una attività straordinaria e gravosa; ne consegue che, in caso di locazione, appunto, il locatore non possa rifiutare l'offerta di riconsegna

della cosa locata, ma può solamente pretendere il risarcimento del danno causato all'immobile, ossia delle spese necessarie per la rimessione in pristino dello stesso, nonché la corresponsione dei canoni che avrebbe percepito nel periodo di tempo occorrente alle opere: tutto ciò nel caso in cui il danno cagionato sia derivato dall'inadempimento dell'obbligo del conduttore di provvedere alle opere di ordinaria manutenzione.

Precedentemente la Cassazione n. 16685/02 aveva operato una distinzione: nel caso in cui la cosa locata sia deteriorata a causa dell'omissione di adempiere all'obbligo di compiere opere di piccola manutenzione da parte del conduttore, il rifiuto del locatore di ricevere la cosa locata è illegittimo, atteso che è obbligo del locatore stesso, al fine di non aggravare il danno, compiere quelle piccole opere necessarie al ripristino dello *status quo ante*; nell'ipotesi, invece, in cui il deterioramento della cosa locata sia dovuto alle innovazioni e/o trasformazioni operate dal conduttore, il locatore può legittimamente rifiutare la riconsegna della cosa locata nello stato in cui viene offerta.

Dall'altro lato, con pronuncia del **30 marzo 2004 n.6290**, la **Suprema Corte**, in tema di responsabilità del conduttore, ha ritenuto che il mero ritardo nella riconsegna della cosa locata, non costituisca di per sé causa di risarcimento del maggior danno, atteso che questo, avente natura contrattuale, deve essere provato dal locatore, di modo che il fatto del mero ritardo può solo legittimare ad una condanna generica al suo risarcimento, richiedendosi, per contro, in sede di liquidazione, la prova concreta dell'esistenza del danno medesimo.

Sempre in tema di locazioni, poi, nell'ottica della responsabilità ex art. 2051 c.c., il proprietario-locatore resta custode esclusivamente di tutte quelle cose che non passano nella disponibilità del conduttore, cioè le strutture murarie e gli impianti in esse conglobati, sui quali il conduttore non ha la possibilità di intervenire. Tra questi impianti vanno ricompresi anche tutti gli impianti idrici e sanitari per operare sui quali è necessario intervenire sulle strutture murarie. (**Cass.Civ. 1 aprile 2004 n.6385**).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Tribunale di Genova, con pronuncia del 23 febbraio 2004, n.846, s'è adeguato alla ormai unanime corrente giurisprudenziale che distingue, anche all'interno di un regolamento di origine contrattuale, posano coesistere clausole di natura contrattuale, appunto, ma anche altre clausole di natura regolamentare. La dottrina maggioritaria e la giurisprudenza individuano quale criterio distintivo tra i due tipi di clausole, il fatto che esse incidano (cl. contrattuali) o meno (cl. regolamentari) sulla sfera dei diritti soggettivi di ciascun condomino. Nel caso di specie, il Giudice del merito ha riconosciuto natura regolamentare a quelle clausole che riguardano la modalità di utilizzazione e l'organizzazione delle cose e dei servizi comuni e non il diritto al godimento di essi (che incide nella sfera dei diritti soggettivi).

La distinzione tra clausole regolamentari e contrattuali è di particolare importanza, atteso che nel primo caso per la modifica delle stesse è richiesta la semplice maggioranza, mentre nel caso residuo, avendo la clausola contrattuale forza di legge tra le parti, è richiesta l'unanimità dei condomini. Dottrina minoritaria ritiene addirittura che, in questo secondo caso, nemmeno l'unanimità sia sufficiente, ma sia necessaria una nuova convenzione tra tutti i condomini, tesa a modificare la clausola di natura contrattuale.

Parallelamente, questa volta in tema di tabelle millesimali, sempre il Tribunale di Genova (sentenza 23 febbraio 2004 n.841), ha ritenuto che – in virtù della derogabilità da parte di tutti i condomini dei criteri legali previsti dall'art. 68 disp.att. c.c. – qualora questi stipulino, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, una tabella millesimale diversa da quella che conseguirebbe all'applicazione dei criteri legali previsti dall'art.68 disp.att. c.c., si debba ritenere che tale difformità i condomini abbiano effettivamente voluto e pertanto tali diversità non costituiscano errori emendabili ai sensi

dell'art. 69 disp.att. c.c. Se così non fosse, infatti, significherebbe non riconoscere valore all'autonomia privata dei condomini. Ne consegue che la revisione delle tabelle millesimali è possibile solamente nel caso queste non abbiano matrice contrattuale; nell'ipotesi in cui, invece, le tabelle abbiano origine contrattuale, gli errori non rilevano nella loro oggettività, ma solo in quanto abbiano determinato un vizio del consenso.

DISTACCO DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALE

La Cassazione 25 marzo 2004 n.5974 ha chiarito che non è necessaria alcuna autorizzazione o accettazione da parte degli altri condomini, a quel condomino che rinunci unilateralmente al riscaldamento condominiale, mediante il distacco del proprio impianto dalle ramificazioni dell'impianto centralizzato. Quanto appena detto è però subordinato al fatto che il condomino dimostri che dal suo distaccamento non derivino né aggravii di spesa per coloro che ancora usufruiscono dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per l'erogazione del servizio.

Nei medesimi termini s'era già espressa la Cassazione con numerose pronunce (*ex plurimis cfr* Cass. civ. n.6923/01, Cass. civ. n.129/99 e Cass. civ. n.1775/98).