

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

### **Posti auto sulla proprietà comune**

L'aumento negli ultimi anni delle famiglie che posseggono la seconda vettura ha di fatto visto crescere il numero delle cause relative all'assegnazione dei posti auto nelle aree condominiali. Recentemente, con sentenza del 22 gennaio 2004 n.01004, la Cassazione è intervenuta sul tema, configurando quale innovazione vietata ex art.1120 c.c. – e quindi nulla – l'assegnazione nominativa da parte dell'assemblea del Condominio a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda vettura. La nullità si deve al fatto che una siffatta delibera, da un lato sottrae di fatto il diritto di utilizzazione del bene comune a coloro che non possiedono una seconda vettura, dall'altro lato fa sì che il condominio che usi il cortile comune con animo domini, possa acquistarne la relativa proprietà per usucapione ai danni ancora una volta dei condomini che non hanno una seconda auto. Quanto deciso è conforme all'orientamento già intrapreso con sentenza Cass. n.6673 del 9.12.1988.

### **L'assemblea**

Molto interessante è la pronuncia della Cassazione n.9463 del 19 maggio 2004, con la quale vengono delimitati alcuni limiti oltre i quali l'assemblea non ha il potere di disporre. In particolare si è fatto riferimento al caso in cui un'assemblea di condominio ha deliberato sulla ripartizione fra i singoli condomini delle spese fiscali relative all'acquisto di un immobile di proprietà di terzi. La Corte ha escluso che rientri nella competenza dell'assemblea il potere di ripartizione su tal tipo di spese, dal momento che così come gli atti di trasferimento intercorrono tra i terzi ed i singoli condomini, così i rapporti tributari si instaurano tra l'amministrazione finanziaria ed i singoli partecipanti al condominio. Ne consegue che l'assemblea non può deliberare e ripartire tra i condomini i tributi dovuti dai singoli per l'acquisto di beni destinati al servizio comune pur se detti beni appartengano in comune a tutti i condomini.

### **L'amministratore**

Anche per questo mese, copiosa è la Giurisprudenza in tema di attribuzioni dell'amministratore. In tema di rappresentanza del condominio, la Corte, ancora con la sentenza 9463/04, ha ritenuto non rientrante tra le attribuzioni spettanti all'amministratore di cui all'art. 1130 c.c., quella di poter proporre autonomamente domanda riconvenzionale. Quest'ultima è la domanda che il convenuto in un giudizio può proporre nei confronti dell'attore, assumendo, quindi a sua volta, per quanto attiene la domanda riconvenzionale, la posizione di attore. La riconvenzionale è ammissibile in quanto rientri nell'oggetto del giudizio determinato dall'attore.

Qualora, infatti, il condominio sia convenuto in giudizio in persona dell'amministratore, questi – ex art. 1131 c.c. – nel caso in cui la rappresentanza esuli dal disposto del 1130 c.c., necessita di uno specifico mandato dell'assemblea. E' questo il caso anche della proposizione della domanda riconvenzionale, dal momento che in tale situazione, pur essendo convenuto, l'amministratore si pone in veste di attore come poc'anzi chiarito. Ricordiamo, infatti, che l'amministratore può agire in giudizio senza necessità di specifico mandato assembleare per dare esecuzione ad una delibera dell'assemblea stessa; per disciplinare l'uso delle parti comuni in modo da assicurarne il godimento a tutti i condomini; per riscuotere i contributi condominiali e per compiere gli atti conservativi dei diritti sulle parti comuni dell'edificio (art.1131 c.c.). Sul tema si era già espressa in modo conforme la giurisprudenza: *ex plurimis* cfr Cass.civ. n.6322/1980.

L'amministratore cessato dalla carica, ha l'obbligo di restituzione di tutta la documentazione inerente al condominio e della quale è stato in possesso in forza del suo mandato ad amministrare. L'azione volta ad ottenere la restituzione di detto materiale, in quanto tesa a tutelare il comune interesse dei condomini, può essere avviata anche dal singolo condomino in forza del principio della

rappresentanza interna, principio per il quale ciascun condomino può agire in via autonoma a tutela di un interesse comune. Ciò è quanto ha stabilito la Cassazione con pronuncia n.8132 del 28 aprile 2004.

Per quanto riguarda le pronunce di merito, la Corte d'Appello di Milano del 23 dicembre 2003 ha consolidato l'orientamento per cui in mancanza di un espresso dissenso dei condomini, l'amministratore cessato dalla carica per scadenza del termine o, comunque, per dimissioni, è obbligato a proseguire la gestione *ad interim* finché non intervenga la nomina del nuovo amministratore. Ciò si fonda su una presunzione di volontà dei condomini, ma che, proprio in quanto presunzione, è valida solo in mancanza di manifestazione di volontà contraria. Tra le altre conformi, Cass. n.1445/93.

In altre sentenze della Suprema Corte, si trova, invece l'espressione "*prorogatio imperii*". E' quindi necessario chiarire i due significati. Entrambe le diciture sono mutuete dal diritto pubblico. Il termine *prorogatio*, sta ad indicare la continuità del mandato dell'organo dimissionario, revocato o in scadenza di mandato, fino a che non venga nominato il successore. Con l'espressione *ad interim*, invece si indica la assunzione temporanea della gestione dei poteri da parte di un soggetto diverso da chi li deteneva precedentemente e cessato dalla carica, in attesa della nomina del nuovo incaricato.

### **Regolamento di condominio**

Come già ricordato nella scorsa pubblicazione (maggio 2004), è ormai principio pacifico in dottrina e giurisprudenza che nel regolamento di condominio, pur se di origine contrattuale, possano convivere clausole di natura regolamentare a fianco di quelle contrattuali. Il criterio distintivo sta nella capacità delle singole clausole di incidere (cl. contrattuali) o meno (cl. regolamentari) nella sfera dei diritti soggettivi dei singoli condomini. Con sentenza n.01314 del 26 gennaio 2004, la Suprema Corte ha stabilito che le clausole del regolamento che incidono sui diritti immobiliari dei singoli, o sulle loro proprietà esclusive, o sulle parti comuni, hanno natura contrattuale e, concernendo diritti immobiliari, per dette clausole è imposta la forma scritta *ad substantiam*. Di conseguenza, è da escludersi che la loro approvazione possa desumersi da comportamenti concludenti, quale la mancata impugnazione di una delibera assembleare che le abbia approvate.

Sempre di regolamento di condominio, ma sotto un'altra ottica giuridica, s'è occupata la Cassazione con la pronuncia n. 00023 del 7 gennaio 2004. Sono state ritenute legittime le restrizioni alle facoltà inerenti le proprietà esclusive contenute nel regolamento di condominio, purché tali restrizioni risultino chiare ed inequivocabili. Quando constino di tal doppia caratteristica le clausole regolamentari possono anche disporre restrizioni al godimento dei beni esclusivi, più rigide di quelle previste dal codice. Nel caso di specie, in tema di immissioni moleste il regolamento di condominio fissava criteri più severi di quanto disposto dall'art. 844 c.c. Ne consegue che la liceità o meno dell'immissione dev'essere valutata non in base ai criteri codicistici, ma a quelli, più severi, previsti dal regolamento di condominio.

### **Scioglimento di condominio (cod.12)**

In tema di scioglimento di condominio, una delle condizioni imprescindibili fissate dall'art. 61 disp. Att. C.c. è la caratteristica di autonomia che devono avere i vari edifici risultanti dallo scioglimento dell'originario unico condominio. L'ultimo orientamento giurisprudenziale ritiene applicabile la disciplina condominiale anche ai beni posti al servizio di più edifici (cfr. Cass. 8 agosto 1996 n. 7286). Sulla base di queste due premesse, correttamente ha giudicato il Tribunale di Milano, rigettando la domanda di scioglimento avanzata da un gruppo di condomini relativamente ad un condominio costituito da una centrale termica al servizio di più edifici condominiali. Dalle risultanze della CTU, infatti emergeva che le caratteristiche della centrale termica non la rendevano suscettibile di divisione in parti autonome se non con innovazioni gravose.

## **Locazione**

Il conduttore rimane responsabile dei danni causati alla cosa locata per fatto del terzo, autorizzato dallo stesso conduttore al godimento dell'immobile. L'art. 1588, secondo comma, c.c. pone a carico del conduttore la responsabilità in quanto si tratta di fatti rientranti nelle modalità d'uso dell'immobile scelte dal conduttore, svolgendosi, infatti, la condotta del terzo entro la sfera di vigilanza riservata al conduttore. Ne consegue, infatti, che ove il danneggiato voglia far concorrere con la responsabilità del conduttore quella terzo ammesso nella cosa ex art. 2051 c.c., dovrà dimostrare che quest'ultimo si trovava in una situazione di autonoma detenzione qualificata, sì da rendere anche lui titolare di un potere di vigilanza sul bene locato.

Sul grado di diligenza, pari a quello del conduttore, che doveva essere osservato dal terzo s'è già espressa la giurisprudenza con diverse pronunce (ex plurimis cfr Cass. 25 maggio 1998 n. 5193).

Sempre in tema di locazione, la Corte s'è occupata di chiarire alcuni aspetti del momento precedente a quello del godimento della cosa locata (Cass. n.19190/03). In riferimento ancora alla fase della contrattazione, si è ritenuto che la non conformità dell'immobile alla vigente disciplina edilizia non determini l'illiceità del contratto, atteso che l'oggetto illecito cui fa riferimento l'art. 1346 c.c. è da mettere in relazione solamente alla prestazione ovvero al contenuto del negozio e non al bene in sé. Ai fini pratici, ne consegue l'obbligo per il conduttore di dover comunque corrispondere il canone di locazione. (cfr. Cass 28 aprile 1999 n.4228)

Del pari anche la locazione di un immobile non ancora conformato alla disciplina relativa alle barriere architettoniche, non è né vietata, né sottoposta alla condizione di un previo adeguamento, mancando in tal senso, nel nostro ordinamento un'espressa previsione legislativa..

Per quanto riguarda, invece, il recesso del conduttore dal contratto di locazione – previsto dall'art. 27 della l.n.392 del 27 luglio 1978 – i Supremi giudici, hanno ritenuto da un lato che a tal fine sia sufficiente la manifestazione della volontà di recesso a mezzo lettera raccomandata o altra modalità equivalente, in cui si manifesti il grave motivo per cui intende recedere, senza però dovere addentrarsi nelle ragioni di fatto, di diritto od economiche poste a fondamento del grave motivo, né deve darne la prova: il relativo onere spetta in caso di contestazione al locatore; dall'altro lato i gravi motivi devono essere estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione.

## **Appalto**

In tema di appalto, il Tribunale di Reggio Emilia, con pronuncia del 4 novembre 2003, conformandosi alla giurisprudenza prevalente (cfr Cass. n.16008/02) ritiene che il termine di un anno per la denuncia all'appaltatore dei vizi e difetti o della rovina dell'immobile, debba fatto essere decorrere non già dal compimento dell'opera, ma dal momento in cui il committente abbia conseguito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti riscontrati e della loro derivazione causale.