

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

Ripartizione delle spese condominiali

L'obbligo dei singoli condomini di contribuire alle spese che si rendano necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nasce al momento in cui si rende necessario provvedere all'esecuzione dei lavori e non quando il debito venga esattamente determinato. Per tal motivo la Cass. N. 12013/2004 ha stabilito che in caso di sentenza di condanna contro un condominio per inosservanza di detto obbligo di conservazione, il condomino creditore che voglia agire per il recupero del proprio credito così come accertato in sentenza (sia per il credito principale che per le spese processuali), deve agire nei confronti di chi era condomino al momento in cui è sorto l'obbligo di conservazione e non contro colui che tale qualità rivestiva al momento in cui viene quantificato giudizialmente il credito.

Sulla medesima posizione si era espressa la Cass. n.6323/2004 confermando che l'obbligo per i condomini, di conservazione dei beni comuni nasce quando si renda necessario eseguire le relative opere : in forza di tal assunto, in caso di compravendita di immobile è tenuto al pagamento di dette spese colui che è condomino al momento in cui le opere si rendano necessarie e non chi lo è al momento in cui l'assemblea ne approva la spesa.

In conformità si confronti anche Cass. n.857/2000.

Ancora in tema di ripartizione delle spese condominiali, la Cass. n. 10805/2004 ha stabilito che in caso di controversia promossa da un condomino contro il condominio al fine di sentir dichiarare l'invalidità della delibera assembleare con la quale gli venga imputata una quota spese, la contestazione deve per forza di cose intendersi riferita all'invalidità dell'intero rapporto e non solo all'imputazione della singola quota spese. Ciò rileva in sede di determinazione del giudice competente per valore.

Nel caso invece in cui l'oggetto di lite sia solamente una parte della spesa complessiva deliberata dall'assemblea, il valore della causa si determina in base all'importo contestato, per cui la decisione non implica una pronuncia concernente la voce di spesa nella sua globalità (Cass. n. 971/2001).

Infine i giudici della Suprema Corte hanno chiarito che per quanto concerne le spese di conservazione – nel caso specifico si trattava di sostituzione della caldaia – il criterio di ripartizione applicabile non può essere in proporzione all'uso (ex art. 1123, II comma, c.c.). Ne deriva che la ripartizione delle spese per la sostituzione della caldaia, va effettuata in base ai millesimi di proprietà e non secondo i millesimi di riscaldamento.

Tal normativa è derogabile solamente in via contrattuale, per il tramite di una convenzione che obblighi tutti i condomini. Infatti non rientra nelle competenze dell'assemblea dei condomini, quella di derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese in contrasto con quelli previsti per legge. Una siffatta delibera configurerebbe, infatti, una lesione dei diritti del singolo condomino, venendo a mutare il valore riconosciuto alla parte di edificio di sua esclusiva proprietà. (Cass. n.1420/2004)

L'amministratore

Sugli obblighi dell'amministratore si è espressa ancora una volta la Cassazione – Cass. n. 1544/2004 – che in prima battuta ribadito che benché l'amministratore non abbia l'obbligo di depositare al momento della sua approvazione le pezze giustificative del bilancio, è comunque tenuto a permettere – a loro spese - ai condomini che ne facciano richiesta, di prenderne visione e di estrarne copia; in seguito la S.C. ha chiarito che in tema di modalità di redazione del rendiconto da parte dell'amministratore, deve escludersi che la mancata analitica indicazione dei condomini morosi, oltrechè della relativa quota di debito, possa incidere sulla validità della delibera di approvazione

dello stesso rendiconto. Detta omissione infatti non costituisce irregolarità formale della delibera, sempre che le poste attive e passive siano regolarmente iscritte nel loro importo.

Locazione

In tema di locazione, i Supremi giudici hanno stabilito con chiarezza quale sia il termine fino al quale vanno fatti decorrere gli interessi sul deposito cauzionale. Detto termine non coincide con il termine del rapporto locatizio ma col giorno in cui la somma detenuta dal locatore a titolo di deposito viene in concreto restituita al locatore. (Cass. n.8330/2004).

Al conduttore di immobile, invece, non è consentito astenersi dal versare o determinare unilateralmente il canone in virtù di una diminuzione del godimento del bene. In fatti la possibilità di sospensione totale o parziale dell'obbligo di adempimento del conduttore è prevista dall'art. 1460 c.c. solo quando venga a mancare completamente la prestazione di controparte. con la conseguenza che, pena la risoluzione del contratto, per il conduttore si pone l'obbligo di previamente esperire l'apposito giudizio per l'esatta determinazione del canone. Così si era già espressa la Cassazione con pronuncia n. 3411/1983.

Per quanto riguarda invece la durata della locazione, per la Cass. n. 11232/04 incorre nella sanzione di nullità – prevista dall'art. 79 della l. 392/1978 - la previsione di una durata inferiore a quella legale. In tale ipotesi si ha l'eterointegrazione del contratto ai sensi dell'art. 1419 c.c. ed applicazione della durata legale ex art. 27 della citata legge. Ciò anche se le parti abbiano stabilito che l'invalidità anche di una sola clausola comporta il venir meno dell'intero contratto.

E' per converso, consentito alle parti prevedere una durata superiore a quella legale: l'art. 27, infatti considera inderogabile solo la durata minima dei contratti di locazione, senza limitare invece quella massima: questa rimane ancora quindi limitata dal disposto dell'art. 1573 c.c. (30 anni).

In tema di locazioni ad uso diverso da quello abitativo, l'art. 27, ultimo comma della l. 392/78, prevede che ove sussistano "gravi motivi", sia consentito al conduttore recedere dal contratto anzitempo. La Cass. n.3418/2004 ha chiarito che detti motivi debbano essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locatizio. In conseguenza di ciò la Suprema Corte ha ricompreso entro detti ambiti anche la fattispecie costituita da un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'impresa conduttrice) oggettivamente imprevedibile e che imponendo un ampliamento o una riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere oltremodo difficoltoso il permanere del rapporto di locazione.

Concordemente sul punto si era già espressa la Cass. n. 10980/96.