

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

Ripartizione delle spese condominiali

In tema di ripartizione degli oneri condominiali, nel caso in cui un gruppo di condomini - le cui unità immobiliari siano state attrezzate con impianto autonomo di riscaldamento - chieda l'esenzione dalle spese per il servizio di riscaldamento centralizzato, detta domanda dovrà essere formulata giudizialmente nei confronti di tutti gli altri condomini. E' corretta pertanto, la decisione del giudice che ordini l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini. Nel caso di specie, si configura infatti un'ipotesi di litisconsorzio necessario atteso che l'eventuale esenzione dalle spese di un gruppo di condomini, comporta inevitabilmente un aggravio delle spese per gli altri, con conseguente modifica di fatto delle tabelle millesimali, le quali, stante la loro natura contrattuale, non possono essere modificate se non con l'unanimità dei consensi di tutti i partecipanti al condominio. Così ha ritenuto corretto decidere la Suprema Corte con sentenza 9 luglio 2004 n.12743.

Nel caso invece di vendita parziale di unità immobiliare sita in condominio, l'acquirente della porzione di immobile, non è solidalmente responsabile con l'alienante per il pagamento degli oneri relativi all'intera unità, ma solamente a quelli inerenti alla sua porzione di proprietà. Infatti, secondo il Tribunale di Napoli, 27 gennaio 2004, non sussiste solidarietà passiva tra venditore ed acquirente per ciò che concerne il pagamento delle spese condominiali, visto che ciascun condomino è tenuto al pagamento delle stesse in relazione al solo valore delle unità immobiliari di rispettiva proprietà esclusiva. A riprova di ciò, sta il disposto dell'art. 63 disp. att. c.c., che prevede solo in via eccezionale la solidarietà passiva tra alienante ed acquirente, limitatamente al pagamento degli oneri condominiali relativi al solo anno corrente, al momento della cessione ed a quello precedente.

Non esistono precedenti giurisprudenziali sul punto, tuttavia le pronunce pregresse hanno sempre ribadito che, anche in assenza di adeguamento delle tabelle millesimali, il pagamento degli oneri condominiali, spettano all'effettivo proprietario dell'immobile (e quindi anche di porzione di esso).

L'assemblea

Critica è la sentenza del Tribunale di Napoli del 23.10.2003 la quale ha ritenuto che in tema di validità delle delibere assembleari di condominio, il vizio relativo alla convocazione in assemblea - avente all'ordine del giorno questioni inerenti due distinte scale - che non sia preceduta da assemblea di ciascuna scala, configuri una fattispecie di annullabilità della delibera. Ne consegue che non è legittimato ad impugnarla il condomino che abbia espresso voto favorevole alla delibera. E' legittimato, invece ad impugnarla, il condomino assente o dissenziente.

La particolarità della pronuncia sta nel fatto di prevedere come necessaria anche una terza assemblea "riepletiva" - successiva alle assemblee delle due scale - atteso come ormai sia pacifico in giurisprudenza il concetto di "condominio parziale" sancito dall'art. 1123, 3° comma, c.c.

Per il disposto di detto articolo, quando le cose, gli impianti e i servizi sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte di esso - "condominio parziale" - le cose, gli impianti ed i servizi stessi, non appartengono necessariamente a tutti i condomini. Ne consegue che il diritto a partecipare all'assemblea che abbia all'ordine del giorno questioni inerenti a dette cose, impianti e servizi, spetta solamente ai condomini cui il loro utilizzo e servizio è destinato.

Di conseguenza, nel caso di specie, sarebbe stato corretto convocare due distinte assemblee - una per scala - senza la necessità di convocarne anche una terza "riepletiva".

Così si è espressa la Cass. 1994/7885.

In tema di comunione dei diritti reali, la Corte di cassazione, con pronuncia del 3 luglio 2004 n.12466, ha stabilito che, nel caso di assemblea dei comunisti avente ad oggetto affari di ordinaria amministrazione, colui che intenda partecipare all'assemblea debba essere munito di valida delega di uno o più comunisti aventi diritto alla partecipazione. Ai fini della validità della delega, non occorre che la sottoscrizione sulla stessa sia autenticata. Ne consegue che, ove la delega sia stata rilasciata per atto scritto, il notaio incaricato di redigere il verbale di assemblea e che pertanto in tal occasione riveste il ruolo di segretario e non di notaio, non può non ritenere valida la delega scritta non autenticata.

Responsabilità nel condominio

I Supremi Giudici, con sentenza del 22 giugno 2004 n.11599, hanno stabilito che in caso di danno provocato da immobile ad altra unità immobiliare del condominio, non sussiste solidarietà passiva a carico dell'acquirente dell'immobile danneggiante, nel caso in cui l'alienazione si avvenuta dopo il sinistro. Detta solidarietà non può sussistere nemmeno ponendo a fondamento di tal pretesa l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. che prevede la responsabilità solidale solamente per quanto riguarda i debiti del dante causa derivanti dal mancato pagamento degli oneri condominiali. E' quindi esclusa dalla previsione di detto articolo, la fattispecie di danno cagionato ad altro immobile.

Locazione

La Suprema Corte (Cass. 2004/5233), chiamata a pronunciarsi in materia di locazione di immobile ad uso abitativo, ha stabilito che la mera indicazione nel contratto di una durata inferiore al quadriennio, senza che sia stata anche dichiarata l'esigenza abitativa da soddisfare, non è di per sé sufficiente ed idonea a far rientrare un siffatto contratto tra le locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio o di lavoro e nemmeno tra quelle per esigenze abitative non stabili e primarie.

Il caso di specie rimane pertanto assoggettato alla disciplina prevista dal capo primo, titolo primo della l. n. 392/78.

Sul punto è copiosa la giurisprudenza conforme: *ex plurimis* Cass. 2002/11375; Cass. 1999/4802; Cass. 1997/6933.

Turismo

In tema di risarcimento del danno derivante da ritardo aereo, il Giudice di Pace di Bari s'è pronunciato con due diverse sentenze del 7 novembre e 26 novembre 2003.

In ambo i casi, è stato ritenuto risarcibile, perché configurabile quale danno esistenziale, il pregiudizio subito dai passeggeri a causa del ritardato arrivo del volo. La risarcibilità del danno è subordinata alla mancata prova fornita dal vettore – la Compagnia di volo - di aver adottato tutte le misure necessarie al fine di evitare il pregiudizio. Quest'ultimo si concreta in tutti quei patimenti, stress, rabbia e depressioni derivanti dalla lunga attesa in aeroporto cui sono costretti i passeggeri dei voli in ritardo.

Con la prima sentenza, il Giudice ha ritenuto corretto, inoltre, ordinare non solo il risarcimento del danno esistenziale, ma anche il parziale rimborso del costo del biglietto aereo.

Sul punto, la Giurisprudenza è tutt'altro che consolidata, stante la molteplicità di indirizzi seguiti dai vari giudicanti.

Per un approfondimento sul tema si veda la sezione downloads su www.carcereri.com

Il secondo caso in esame è stato trattato dalla Corte d'Appello di Milano, pronunciata in data 30 aprile 2003. I Giudici hanno stabilito che il rifiuto concertato da parte dei Tour operator di effettuare forniture, al fine di porre termine alla politica di sconti messa in pratica da un distributore ed al fine di mantenere il controllo dei prezzi sul mercato, si configura come boicottaggio collettivo, in violazione del divieto previsto dall'art. 2 della l. 10 Ottobre 1990 n.287.

In forza di quanto sopra chiarito, il distributore, nel caso di specie, ha diritto al risarcimento del lucro cessante e del danno emergente.

Il primo può essere quantificato sulla base di criteri presuntivi, procedendo alla stima del guadagno che l'agente/distributore avrebbe conseguito, ove il comportamento illegittimo tenuto dai Tour operators non fosse stato posto in essere. La stima dev'essere condotta tramite proiezione dei dati di guadagno fatti registrare nel passato dal soggetto che ha subito il pregiudizio e che, verosimilmente, si sarebbero potuti ripetere anche in seguito.

La seconda fattispecie di pregiudizio – danno emergente – si concreta nel danno all'immagine ed alla reputazione commerciale che il distributore subisce a seguito del boicottaggio da parte dei Tour operators. Il risarcimento spettante in questo secondo caso all'agente è quantificabile invece, in via equitativa.