

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

Uso e godimento delle parti comuni

La Corte di Cassazione – con sentenza. 25 Marzo 2004, n. 5975 - ha stabilito che gli interventi tesi all'adeguamento dell'impianto ascensore alla normativa CEE non configurano opera nuova, ma attengono all'aspetto funzionale dello stesso. Di conseguenza non possono essere configurati alla stregua di innovazioni ex art. 1120 c.c.

Si ripete ancora una volta che per rientrare nel campo delle innovazioni, l'opera deve consistere in modificazioni di entità tale da incidere sull'aspetto quantitativo e qualitativo della struttura, venendo ad alterarne la precedente la destinazione.

Pertanto non può considerarsi innovazione la sostituzione di ascensore già esistente con uno nuovo, non essendo mutata la destinazione. Costituisce viceversa innovazione ex art. 1120 c.c., l'installazione ex novo di ascensore laddove precedentemente non esistesse.

Al riguardo si confronti anche Cass. 16 luglio 1981 n. 4646.

Sempre la Corte di Cassazione, con pronuncia n. 17397 del 30 Agosto 2004, in tema di uso di parti comuni, ha stabilito che poiché la proprietà comune (e quindi comproprietà) dei locali di portineria e di alloggio del portiere presenti in condominio, è presunzione prevista dalla legge - a meno che il contrario non risulti dal titolo -, una delibera dell'assemblea dei condomini presa a maggioranza che disponga di una cosa comune a favore di un singolo condomino – senza che si accerti a suo favore l'esistenza di un titolo contrario – è invalida perché esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c..

Una delibera di tal contenuto, infatti, può essere assunta dall'assemblea solamente con l'unanimità dei condomini (e pertanto non dei soli presenti in assemblea), mediante, quindi, una decisione di natura contrattuale.

Ancora in occasione della medesima pronuncia, i Supremi giudici, hanno chiarito che per verificare la sussistenza o meno di un titolo contrario alla presunzione di proprietà comune su una delle parti dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., occorre far riferimento all'atto costitutivo del condominio, ossia al primo atto di trasferimento di proprietà dall'originario unico proprietario al primo acquirente di unità immobiliare. In detto atto, essendo fonte comune dei rispettivi diritti delle parti, sono determinati anche l'estensione ed i limiti dei diritti del singolo condomino sulle parti comuni dell'edificio.

In tal maniera, ove in un atto di acquisto risulti chiaramente l'attestazione di proprietà di un singolo condomino su di un bene che per legge (art. 1117 c.c. citato) sarebbe comune, la presunzione di comproprietà viene definitivamente meno.

Viceversa, qualora il bene nasca di proprietà comune, a nulla varrà la disposizione del singolo condomino – anche di una delibera assembleare presa a maggioranza - tesa ad attribuirne la proprietà ad un terzo. Ciò sarà possibile con una nuova convenzione presa con la volontà di tutti in partecipanti al condominio.

Un caso analogo è stato sottoposto al giudizio della Cassazione , la quale ha stabilito che l'uso particolare del cortile condominiale – parte comune – da parte di un singolo condomino è legittimo purché soddisfi due condizioni: 1) il manufatto realizzato non deve alterare l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri condomini; 2) il manufatto non deve escludere per gli altri la possibilità di fare del cortile medesimo un analogo uso particolare.

Nel caso di specie, in rispetto dei principi poc'anzi enunciati, è stata dichiarata illegittima la realizzazione nel cortile comune, di un vano scale che consentisse ex novo un accesso al seminterrato di proprietà di un singolo condomino. L'opera realizzata, infatti, data la sua conformazione e dimensioni, veniva a compromettere l'uso ed il godimento del cortile così come fino ad allora esercitati dagli altri condomini (Cass. 21 luglio 2004 n. 13600).

Ripartizione delle spese condominiali

In tema di condominio, il precetto dell'art. 1124 c.c., relativamente alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale – ossia per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per metà in proporzione all'altezza dal suolo dei singoli piani – è applicabile analogicamente – avendo la medesima funzione – alle spese per la manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente.

Viceversa, in caso di installazione *ex novo* di ascensore la norma applicabile sarà quella prevista dall'art. 1123 c.c. che disciplina la ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Ciò è quanto hanno stabilito i Supremi Giudici con pronuncia n. 5975/2004.

Sul punto si era già espressa conformemente la Cass. Civ. 16 maggio 1991, n. 5479.

Riprendendo l'analisi del disposto dell'art. 1123 c.c., con la medesima pronuncia – Cass. 5975/04 – la Cassazione ha chiarito che detto articolo, nel consentire la deroga ai criteri legali di ripartizione, non pone limite alcuno alla volontà dei condomini. Di conseguenza è da considerarsi assolutamente legittima una clausola del regolamento di condominio che preveda espressamente l'esenzione del dovere di partecipazione alla spese condominiali per uno o più condomini.

Ove però si sia in presenza di una clausola siffatta, verrà di conseguenza superata la presunzione legale di comproprietà in capo al gruppo di condomini esonerati dalle spese, relativamente alla porzione di fabbricato per cui è prevista l'esenzione della spesa. Concordemente si era già espressa la Cassazione. (Cass. n. 6844/88 per quanto riguarda la possibilità di esenzione totale o parziale; Cass. 714/88 inerente al superamento della presunzione di comproprietà sulle parti comuni per il gruppo di condomini esentati dalla partecipazione alle spese).

L'assemblea

Secondo il disposto dell'art. 1136, III comma, c.c., la delibera dell'assemblea dei condomini in seconda convocazione, è valida se assunta con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio. La Cassazione – Cass. 6625/04 – tuttavia è intervenuta per chiarire i due presupposti di cui sopra sono sufficienti per la validità della delibera, a meno che coloro che hanno votato contro l'approvazione non rappresentino un valore dello stabile superiore a quello di coloro che hanno votato a favore della delibera.

Il disposto dell'art. 1136, infatti, privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio piuttosto che quello della maggioranza dei condomini.

In maniera conforme si era già espressa la Cassazione 11 giugno 1968 n. 1853.

Condominio in genere

“L'EFFERATO CRIMINE DELLA PUBBLICITA' INSERITA NELLE CASSETTE POSTALI DEL CONDOMINIO”

Particolare attenzione va prestata – anche perché affronta un tema finora completamente inesplorato – alla sentenza del Giudice di Pace di Bari del 22 dicembre 2003. Con la pronuncia in esame, infatti, il Giudice ha condannato due note società a risarcire il danno esistenziale patito da quel condomino che ha vista sistematicamente riempire di volantini pubblicitari la sua cassetta delle lettere, tutto ciò nonostante l'esplicito invito affisso sulla cassetta stessa, a non depositare materiale pubblicitario. In motivazione, il Giudice tiene sì in considerazione il disposto dell'art. 41 Cost. sulla libertà di iniziativa economica, ma ritiene che nel caso di specie tal libertà si sia presentata in forma talmente aggressiva ed invadente da ledere la personalità dell'individuo. In sintesi il giudice ha ritenuto che il fastidio provocato dalla costrizione allo svuotamento giornaliero della cassetta postale, nonché la violazione della riservatezza, costituiscano interessi la cui lesione è fonte di un danno non patrimoniale risarcibile.

Pur agganciandosi al nuovo filone giurisprudenziale che ha esteso l'applicabilità del risarcimento del danno non patrimoniale ex art. 2059 c.c., non limitandosi a riconoscerlo solo per i danni cagionati da atti costituenti reato, la sentenza del GdP di Bari desta comunque più d'una perplessità.

Innanzitutto non si capisce come una condotta quale quella posta in essere dalle convenute possa violare il diritto alla riservatezza. I nominativi dei privati nelle cui cassette postali viene introdotto materiale pubblicitario sono pubblici, non vengono estrapolati da elenchi privati. Inoltre il richiamo operato dal Giudice all'autorità garante per la privacy sembra essere del tutto fuori luogo, atteso che il Garante s'è pronunciato solamente in riferimento al fenomeno dello *spamming* elettronico e non a quello cartaceo.

In ultima analisi, non è ben chiaro poi, perché, partendo dal riconoscimento della libertà di iniziativa economica ex art. 41 Cost, il Giudice arrivi poi a far discendere una illiceità a quella condotta che concretizza proprio quel diritto alla libertà di iniziativa economica.

La preoccupazione è che nella porta aperta recentemente con l'estensione dell'applicabilità del risarcimento ex art. 2059 c.c. al di là delle fattispecie previste come reato, vi si infilino una marea di richieste risarcitorie per reati cosiddetti bagatellari come quello preso in esame, venendo così ad appesantire la già cospicua mole di lavoro di cui in Tribunali del Paese sono quotidianamente oberati.

Locazione

La Cassazione n. 5672/04 ha stabilito che il fatto che l'immobile locato sia stato abusivamente realizzato su terreno demaniale, non viene ad inficiare la validità ed efficacia *inter partes* del contratto di locazione relativo al bene medesimo.

La circostanza riferentesi alla costruzione abusiva viene casomai ad incidere sul profilo dell'eventuale responsabilità dell'autore dell'opera abusiva e confronti della Pubblica Amministrazione.

Nel caso in esame, la Suprema Corte non ha fatto altro che adeguarsi all'enunciato delle Sezioni Unite (Cass. 20 marzo 1985 n. 2034).