

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

### **Uso e godimento delle parti comuni**

Con pronuncia n. 18131 del 9 settembre 2004, la Cassazione si è occupata di definire i criteri in base ai quali il locale sottotetto vada considerato parte comune al condominio o pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sita all'ultimo piano. Ricorre quest'ultimo caso allorquando il sottotetto rivesta la sola funzione di isolare l'appartamento sottostante proteggendolo dal freddo, dal caldo e dalle conseguenze delle avverse condizioni atmosferiche.

Quando invece il sottotetto presenti le caratteristiche di vano autonomo, allora la proprietà del locale si determina in base al titolo. In carenza di detto titolo, non essendo il sottotetto ricompreso nell'elenco delle parti comuni ex art. 1117, il locale sarà di proprietà condominiale solamente nel caso in cui per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse condominiale.

Sul punto ex plurimis cfr anche Cass. n. 18091/02 e Cass. n.8968/02.

### **L'assemblea**

Una delibera assembleare che deroghi ai criteri legali di ripartizione delle spese è affetta da nullità assoluta e pertanto impugnabile in qualsiasi momento, anche dopo la scadenza dei 30 giorni dalla conoscenza della delibera, prevista dall'art. 1137 c.c.

Infatti una delibera di tal portata verrebbe ad incidere sui diritti individuali dei singoli condomini venendo ad alterarne il valore della parte di edificio di loro esclusiva proprietà.

Per poter procedere alla deroga dei criteri legale è necessaria la sottoscrizione di una convenzione da parte di tutti i partecipanti al condominio.

Così si è pronunciato il Trib. Bologna con sentenza n. 264 del 22.01.2004, adeguandosi al precedente orientamento giurisprudenziale accolto anche dalla Corte di cassazione (cfr Cass. n.3042/95; Cass. n. 7359/96).

Il Tribunale di Milano, invece (sentenza del 13.09.2004), ha dichiarato che per effetto dell'annullamento della delibera di approvazione del bilancio consuntivo, ogni condomino ha diritto a vedersi restituire dal condominio, in persona dell'amministratore, solo quelle somme versate in attuazione delle delibera annullata.

### **Regolamento di condominio**

Qualora il regolamento di condominio, sia esso stato predisposto dall'originario unico proprietario e poi di volta in volta accettato da tutti gli acquirenti delle singole unità, sia esso il risultato di una volontà espressa in assemblea, può essere dalla stessa modificato (con la maggioranza prevista dall'art. 1136, II comma), solamente quando il regolamento si limiti a disciplinare in materia uso e modalità di godimento delle parti comuni, di ripartizione delle spese e tutela del decoro. Ciò perché tali campi non esulano dall'ambito delle attribuzioni previste dal codice in capo all'assemblea. Questa infatti non può venire a modificare (se non con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio) il regolamento – o meglio, quelle clausole dello stesso – che venga ad incidere sui diritti dei condomini alterando la misura del godimento che ciascun condomino ha sulle parti comuni in ragione della propria quota, a vantaggio di alcuni ed a pregiudizio di altri.

Così, confermando l'unanime orientamento giurisprudenziale, si è espressa la Suprema Corte con sentenza n. 21287 del 08.11.2004.

## Compravendita Immobiliare

In tema di compravendita immobiliare, i Supremi Giudici hanno chiarito in occasione della pronuncia n. 10777/93, che sia la proposta irrevocabile – art. 1329 c.c. – che il patto d'opzione – art. 1331 c.c. – con cui la parte renda una dichiarazione vincolante, devono contenere tutti gli elementi essenziali del contratto definitivo. Ciò perché in tal modo sia possibile concludere quest'ultimo contratto al momento stesso dell'adesione della parte destinataria della proposta, senza la necessità di aggiungere nuove pattuizioni.

In mancanza di ciò, infatti, la proposta assume la veste giuridica di mero accordo preparatorio i cui elementi andranno poi inseriti nel contratto concludendo, ma che verranno poi integrati da nuovi elementi essenziali.

Sul punto si era già espressa in senso conforme la Cass. 3856/83

Per quanto riguarda il contratto preliminare di compravendita di un immobile, la Cassazione – Cass. 1818/84 – ha chiarito che per quanto tal contratto debba contenere soltanto gli elementi essenziali del definitivo, tuttavia gli elementi accessori non figuranti nel preliminare ed inseriti nel definitivo devono essere comunque il frutto di accordo tra le parti.

Ne consegue pertanto che ove manchi tale accordo, la parte dissenziente è pienamente legittimata a rifiutare la stipulazione del definitivo che contenga elementi accessori non concordati.

La parte non inadempiente, d'altro lato è legittimata a chiedere l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del contratto senza l'inserimento di tale clausole e condizioni non concordate.

In tema di forma scritta *ad substantiam* del contratto preliminare di compravendita immobiliare, la Cassazione – Cass. 6738/86 - ha chiarito che tale condizione possa ritenersi adempiuta solo qualora il contratto si palesi quale estrinsecazione formale diretta della volontà delle parti.

E' pertanto da considerarsi non rispettata la forma scritta nel caso in cui il contratto faccia riferimento ad un accordo raggiunto solo verbalmente.

Sempre in tema di forma scritta, per quanto riguarda invece il patto d'opzione, quando questo riguardi il trasferimento di beni immobili, la Cass. n. 3339/87 ha stabilito che la dichiarazione di accettazione dell'acquirente, per essere valida, deve risultare da atto scritto.

Pertanto non è possibile desumere l'accettazione sulla base di meri comportamenti concludenti.

Sempre in occasione della medesima pronuncia la Corte s'è anche incaricata di chiarire quale differenza intercorra tra il patto d'opzione – art. 1331 c.c. – e la proposta irrevocabile – art. 1329 c.c. La prima, a differenza della seconda, ha natura di negozio giuridico bilaterale. Infatti, mentre la proposta irrevocabile proviene da un solo soggetto il quale si impegna a mantenerla ferma per un determinato lasso temporale, l'opzione risulta dalla volontà di due parti, le quali si accordano affinché una di esse rimanga vincolata dalla propria dichiarazione, mentre l'altra rimane libera di accettarla o meno.

L'elemento comune è quindi l'irrevocabilità della proposta; ma mentre nell'opzione tale irrevocabilità dipende dalla volontà di entrambe le parti, nella proposta irrevocabile essa dipende dalla sola volontà del proponente.

Ancora la Cassazione ha chiarito come qualora in caso il definitivo assetto contrattuale degli interessi delle parti non si formi per mezzo di un unico atto, si possano verificare tre diverse ipotesi latrici di altrettante conseguenze giuridiche:

- 1) patto d'opzione, negozio bilaterale con cui le parti concordano di mantenere ferma ed irrevocabile la dichiarazione di una delle stesse parti; l'altra rimane libera di accettarla o meno entro un determinato lasso di tempo;
- 2) il cosiddetto Contratto preparatorio o puntuazione, ossia il contratto con il quale le parti si accordano solo su alcuni dei punti del futuro contratto. Al momento della stipulazione di quest'ultimo – le parti in questo caso non sono obbligate alla stipula del definitivo, a

differenza di quanto avviene con il contratto preliminare – non sarà pertanto necessario un nuovo accordo in merito ai punti già definiti;

- 3) il contratto preliminare, con cui le parti si obbligano alla stipula del contratto definitivo come poc' anzi ricordato.

La qualificazione del contratto quale opzione o contratto preparatorio o contratto preliminare è compito del giudice di merito.

Ancora in tema di contratto preliminare e del contenuto che deve avere per la sua validità, la Cassazione – Cass. 8810/2003 – è intervenuta spiegando che è sufficiente che da esso risulti l'accordo sugli elementi essenziali del futuro contratto definitivo.

Ex art. 1350 n.1, per il preliminare di vendita di beni immobili è richiesta la forma scritta ad substantiam. In particolare nel preliminare è sufficiente che dal documento risulti – anche facendo riferimento ad elementi esterni ma che permettano l'identificazione del bene senza margine d'errore – che le parti abbiano inteso far riferimento ad un bene determinato o determinabile.

In tema di distinzione tra contratto definitivo e preliminare di vendita, i Supremi Giudici hanno chiarito che l'elemento distintivo è costituito dalla volontà delle parti: mentre nel contratto definitivo essa è rivolta direttamente al trasferimento della proprietà o di altro diritto, nel contratto preliminare la volontà è volta alla stipula di una futura pattuizione negoziale – il c. definitivo appunto – che le stesse parti si obbligano a sottoscrivere.

In forza di ciò, una volta che si sia giunti alla stipula del definitivo, solo quest'ultimo è il titolo di riferimento, avendo esso completamente superato le determinazioni del preliminare. La disciplina del definitivo inoltre può anche non essere conforme a quella del preliminare, senza che si renda comunque necessario un accordo costituente novazione. Così ha ritenuto la Cass. n. 5635/02 conformandosi al precedente orientamento (cfr Cass, 6402/94; 10210/04; 4354/98)