

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

Cass. Civ. n. 22032/04 – Il diritto sulla colonna d'aria sovrastante l'edificio condominiale

Con l'importante sentenza n. 22032/04, la Cassazione ha stabilito che, in tema di colonna d'aria, questa non può essere oggetto di diritto autonomo rispetto al diritto di proprietà del suolo.

Ne consegue che la colonna d'aria sovrastante all'edificio condominiale spetti giocoforza al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del lastrico solare.

Pertanto tal concetto va inteso come diritto in capo a questi ultimi soggetti di poter edificare in sopraelevazione. Tal diritto tuttavia non esonera gli stessi dal l'onere di corrispondere agli altri condomini la cosiddetta indennità da sopraelevazione prevista dall'art. 1127, ultimo comma, c.c.

Un esonero a tale dovere si verifica solamente allorquando i proprietari dei piani sottostanti rinuncino espressamente al loro diritto ad essere indennizzati.

Cass. Civ. 19.11.2004 n. 21902 – Il maggior uso del singolo condomino sulla cosa comune.

Con pronuncia n. 21902 del 19 novembre 2004, la Cassazione ha stabilito che il condomino proprietario di un bar non possa utilizzare un locale condominiale sito ad uso gabinetto a favore dell'utenza del bar.

Ciò perché, se è vero che l'art. 1102 stabilisce che il singolo condomino possa utilizzare della cosa comune anche in modo particolare e più intenso. Tuttavia in tal caso l'utilizzo del singolo, oltre a non poter venire a modificare la destinazione della parte comune, non deve venire a comprimere il pari diritto che gli altri comproprietari hanno sulla stessa.

E' corretta pertanto la decisione dei Supremi giudici, atteso che l'utilizzo del locale comune da parte degli avventori del bar verrebbe ad alterare eccessivamente il rapporto di equilibrio tra i diritti dei vari comproprietari.

Ancora in tema di uso da parte del singolo condomino del bene comune, la Suprema Corte (Cass. n. 21901/04), che stante la specialità della disciplina della comunione non valgono in tal campo le norme relative all'accessione (art. 934 c.c. e ss.)

Ne consegue, nel caso di specie, che ove un singolo comunista abbia provveduto a costruire sul suolo comune, tal costruzione dovrà essere considerata alla stregua di innovazione atteso che l'azione è di per sé idonea ad apportare modifica strutturali (nel caso di specie era stata aggiunta una rampa ad una scala già esistente).

Cass. Civ. 14.01.2005 n. 680 – Distacco dal riscaldamento centrale: esenzione dalle spese.

E' recentemente intervenuta la Corte di Cassazione (sentenza Cass. 14.01.2005 n. 680) chiarendo che in caso di distacco dal riscaldamento centrale di singole unità abitative che provvedano ad installare un impianto autonomo, i proprietari di queste non saranno più tenuti al pagamento delle spese condominiali relative al riscaldamento.

Tutto ciò è però sottoposto alla condizione che l'assemblea abbia ritenuto che da tal distacco derivi una effettiva riduzione delle spese di esercizio ed al contempo non si determini uno squilibrio nel funzionamento dell'impianto centrale.

L'esenzione dalle spese per i proprietari delle unità rese autonome ha effetto a partire dal momento in cui tali unità non fruiscano più a tutti gli effetti del servizio di riscaldamento.

Cass. 16.11.2004 n. 21703 - Impugnazione della delibera assembleare per la singola quota.

Ancora una pronuncia della Corte di Cassazione in tema di impugnazione della delibera assembleare. Con sentenza Cass. 16.11.2004 n. 21703 i Supremi Giudici hanno ritenuto che in caso di impugnazione della delibera da parte di un condominio per quanto riguarda la sola quota di ripartizione ad egli attribuita, l'indagine giudiziale dovrà giocoforza estendersi all'intero bilancio ripartito, con la conseguenza che il valore della causa non sarà più quello della singola quota contestata, ma dell'intero bilancio. Ciò incide sull'individuazione del giudice competente per valore. Precedentemente la Corte si era espressa in maniera conforme con sentenza n. 6617/04.

Cass. Civ. Sez. Unite n. 20957/04 – Impugnazione del decreto giudiziale di revoca dell'amministratore

In tema di revoca dell'amministratore, le Sezioni Unite della Corte di cassazione, con pronuncia n. 20957/04, hanno risolto il contrasto giurisprudenziale in tema di impugnazione del decreto giudiziale ex art. 1129 c.c. di revoca dell'amministratore.

E' stata stabilita l'inammissibilità del ricorso per Cassazione di tal decreto.

All'amministratore giudizialmente revocato dall'incarico prima della scadenza del mandato residua pertanto un'azione ordinaria di richiesta dei danni nei confronti dei condomini per la subita lesione del suo diritto alla stabilità dell'incarico.

Precedentemente, a favore dell'ammissibilità del ricorso per Cassazione s'era espressa la Cass. n. 4620/96; in senso contrario invece la statuizione della Cass. n. 4706/01.

Cass. Civ. n. 22129/04 – Locazione di immobili commerciali.

In tema di Locazione di immobili commerciali, individuati dall' art. 27 l. 392/78, la previsione di un termine di durata del contratto superiore alla minima prevista dalla legge, non esclude affatto l'applicabilità del successivo art. 28 relativo alla disciplina del rinnovo del contratto di locazione.

Tutto ciò vale a prescindere dal fatto che la durata inizialmente concordata contrattualmente sia uguale o superiore ai 12 anni (ossia la somma della durata minima legale iniziale e quella minima di rinnovo).

Così hanno stabilito i Giudici della Suprema Corte con sentenza Cass. n. 22129/04.

Cass. Civ. n. 20820/04 – Distanze legali tra edifici.

La sentenza della Cassazione n. 20820/04 ha chiarito la distinzione tra semplice ristrutturazione e ricostruzione dell'immobile.

La prima ricorre allorché al termine degli interventi edilizi sull'immobile, le componenti essenziali di questo siano rimaste inalterate (esempi di componenti essenziali: muri perimetrali, strutture orizzontali, la copertura). In sostanza le modificazioni devono essere solo interne.

Si ha invece ricostruzione, allorché inseguito a demolizione (volontaria o per causa naturali) dell'immobile o parte di esso, venga rimesso in pristino nello stesso stato di ingombro e volumetria in cui era antecedentemente alla demolizione.

Se così non fosse, si verserebbe in una terza tipologia di fattispecie: la nuova costruzione. In conseguenza di ciò, essendo stati eventualmente aumentati sia la volumetria che l'ingombro, dovranno essere rispettate le distanze legali previste dagli strumenti urbanistici locali.

In tema invece di modificazione della destinazione d'uso di un immobile, la Cassazione n. 22041/04, ha stabilito che la mera modificazione di destinazione – se non accompagnata da interventi edilizi – richieda solamente una semplice autorizzazione. Quest'ultima può anche venir sostituita da una denuncia di inizio attività all'amministrazione competente cui faccia seguito il silenzio assenso della stessa.

