

Rassegna delle più interessanti pronunce dei tribunali di merito e di legittimità Luglio -Agosto 2005

Gli eredi sono tenuti a comunicare all'amministratore la morte del condomino defunto.

Giudice di pace di Legnago n. 328/205

Le spese condominiali non corrisposte dal condomino perché defunto, vanno poste a carico degli eredi. Ove questi non abbiano comunicato all'amministratore il decesso de cuius con il conseguente avvicendamento nella proprietà dell'immobile e di conseguenza della compagine condominiale, sono tenuti anche al pagamento delle spese processuali di recupero del credito intraprese nei confronti del de cuius anche successivamente alla morte dello stesso.

Lo ha stabilito il GdP legnaghese, il quale – adeguandosi ad un consolidato filone giurisprudenziale cfr ex plurimis Cass. n.985/99 – ha ritenuto che sia obbligo dell'acquirente – eventualmente in concorso con l'alienante – informare l'amministratore della nuova proprietà dell'immobile.

Ed in effetti con la successione si verifica proprio un cambio di proprietà, con la conseguenza che dalla morte del de cuius in avanti, saranno gli eredi a sostituirsi a questo nella qualità di condomino.

Ne consegue che siano tenuti a pagare non solo le spese condominiali – oggetto di obbligazione propter rem che quindi segue le sorti del bene (immobile) cui fanno riferimento - non versate dal defunto, ma anche le spese legali sostenute dal condominio per il recupero del credito. Ciò vale anche se l'azione giudiziale sia stata intrapresa nei confronti del defunto, essendo attribuibile al comportamento omissivo degli eredi, l'ignoranza dell'amministratore circa l'attuale proprietà dell'immobile. L'amministratore non è infatti tenuto alla verifica periodica dei nominativi degli intestatari delle singole unità.

Tar Veneto n. 2807/2005

L'esposizione della targhetta con i recapiti dell'amministratore non lede la privacy dei condomini.

La sentenza in epigrafe ha rigettato il ricorso di una condomina avverso il provvedimento comunale con cui il sindaco veneziano, ordinava – pena addirittura l'arresto – agli amministratori di esporre nell'androne condominiale o in luogo altrettanto visibile, una targhetta con i propri recapiti.

I Giudici amministrativi hanno respinto il ricorso per inammissibilità: non è infatti legittimato il condomino ad impugnare il provvedimento in quanto non destinatario dello stesso. Il provvedimento infatti non produce effetti che vadano ad intaccare la sfera dei condomini.

Con questo motivo il TAR Veneto ha argomentato contro la tesi della ricorrente che assumeva il provvedimento come lesivo della privacy dei condomini, oltrechè in astratto foriero di dispute tra i condomini stessi, atteso – tesi della ricorrente – che alcuni di questi potrebbero non condividere l'esposizione della targhetta nell'androne. Conclude la ricorrente che tal provvedimento potrebbe addirittura indurre i condomini a non assumere l'ufficio per non subire interferenze nella sfera privata.

E' condivisibile la decisione dei giudici in quanto non si vede quale pregiudizio in concreto possa derivare ai singoli condomini dall'attuazione pratica del provvedimento impugnato.

Certamente l'esposizione di una targhetta indicante i recapiti dell'amministratore non può ledere la privacy del singolo condomino che pertanto, non avendovi interesse, non è legittimato ad impugnare il provvedimento comunale.

Cass. Civ. 4 maggio 2005 n. 9206

La legittimazione passiva dell'amministratore per cause riguardanti le parti comuni

La Suprema Corte ha cassato la sentenza del giudice del merito che aveva ritenuto nulla la sentenza dichiarativa non definitiva dell'insussistenza di un diritto di servitù a favore del condominio, atteso che non sarebbe stato rispettato il principio del contraddittorio non essendo stati evocati a giudizio tutti i condomini e non solo l'amministratore, organo unitario che rappresenta il condominio.

I Supremi giudici hanno così confermato la sussistenza in capo all'amministratore della legittimazione passiva in cause inerenti le parti comuni anche in dispute di natura possessoria o *negatoria servitutis* come nel caso di specie.

Cass. 18.06.2005 n. 8066

Anche le villette a schiera costituiscono condominio

Con la sentenza in epigrafe, la Corte ha chiarito una serie di questioni. Innanzitutto ha ritenuto che – stante l'odierna molteplicità di tipologie costruttive – non si possa aprioristicamente escludere la natura condominiale di corpi di fabbrica adiacenti in orizzontale. E' il caso ad esempio della case a schiera, che ben possono giovare di servizi comuni, quali i viali d'accesso, il verde comune, l'impianto di riscaldamento e così via. Si viene così a privare di attendibilità la concezione per cui la configurabilità del condominio sia possibile solo quando si tratti di edifici che si sviluppino in verticale.

In seconda battuta, la Corte chiarisce che quando si sia in presenza di un complesso immobiliare costituito da singoli edifici di per sé autonomi, è rimessa all'autonomia privata dei condomini la decisione di costituire un unico condominio, oppure più condomini, cui viene affinato un supercondominio per quanto riguarda le parti comuni. Come già esposto con la sentenza Cass. 9096/2000, queste ultime parti per essere comuni e venire così a far parte del supercondominio, devono essere legate ai singoli edifici da un vincolo di accessorietà che le rendano necessarie all'esistenza o all'uso degli edifici stessi. E' il caso ad esempio degli impianti fognari, le portinerie, gli impianti di riscaldamento.

Soggiacciono invece alle regole della comunione quelle parti che godano di un'autonoma utilità: gli impianti sportivi e le zone verdi.

Il fatto che edifici di per sé autonomi possano costituire condominio, lo si ricava dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. che partendo dalla opposta situazione di un condominio già formato, prevedono la possibilità per gli edifici autonomi all'interno di questo, di separarsi e venire a costituire altrettanti condomini.

Cass. Civ. 13.06.2005 n. 12705

Condominio e disabili: una difficile convivenza

La causa relativa alla sentenza in oggetto poteva costituire un'ottima occasione per la giurisprudenza di legittimità di pronunciarsi e chiarire una volta per tutte i limiti all'applicabilità della legge n. 13/89 (sull'abbattimento delle barriere architettoniche) in relazione alle norme codicistiche sulla disciplina condominiale.

Il caso di specie vede il ricorrente, padre di due ragazzi portatori di handicap, ricorrere in cassazione contro le pronunce di merito che di fatto gli inibivano l'installazione di un ascensore esterno al condominio.

L'occasione è andata perduta, per un banale errore della difesa del ricorrente, la quale solo in sede di legittimità, evidenziava essere il costruendo ascensore addossato a parte di proprietà esclusiva e non condominiale. Nei due precedenti gradi di giudizio, infatti, la questione non era stata esposta ai giudici.

Di conseguenza la Suprema Corte si è dovuta limitare a dichiarare inammissibile il ricorso che per la prima volta in Cassazione, adduca la proprietà esclusiva e non condominiale del bene del cui possesso si è discusso nei precedenti gradi di giudizio.

Tuttavia la sentenza dà lo spunto per soffermarsi sulla ancora non chiara convivenza delle norme della legge handicap con quelle del codice.

Occorre partire dall'art. 1120, 1° comma, c.c., il cui concetto di "inservibilità" per gli altri condomini, è stato interpretato dalla giurisprudenza come "sensibile menomazione dell'utilità che il singolo condomino trae dal bene".

Pertanto, la barriera architettonica è destinata a rimanere, ove il suo abbattimento comporti appunto una sensibile menomazione all'utilità del bene per gli altri condomini.

Nel caso di specie, ad esempio, l'installazione dell'ascensore e relativa cabina all'esterno della struttura condominiale, avrebbe comunque privato gli altri condomini dell'uso di quel tratto di terreno – condominiale parrebbe – su cui sarebbe venuta ad insistere la nuova costruzione.

A onor del vero, tuttavia, l'argomentazione più forte avanzata dai giudici di merito, non è stata tanto quella relativa al divieto di innovazioni di cui al 1120, I comma, c.c., quanto la violazione del disposto dell'art. 907 c.c. relativo alle distanze tra costruzioni.

L'invocato art. 3 l. n. 13/89, infatti, laddove prevede una deroga a tale disciplina la pone solamente in caso di opere che prevedano la costruzione o ristrutturazione di interi edifici. Non ricorrendo detta fattispecie astratta nel caso concreto, i giudici hanno correttamente applicato il disposto dell'art. 907 c.c., vietando così l'installazione dell'ascensore per violazione della normativa sulle distanze.

Al di là di ciò occorre sottolineare come la legge n. 13/89 disciplini in modo diverso il rispetto al divieto di porre barriere architettoniche a seconda che si tratti di nuove costruzioni o invece di edifici preesistenti all'entrata in vigore della legge.

Nel primo caso infatti, il rispetto degli standard costruttivi previsti nella legge è obbligatorio; nel secondo invece si è solo previsto un incentivo all'abbattimento delle barriere, tramite un abbassamento del quorum assembleare necessario per deliberare quel particolare tipo di innovazione: non più la maggioranza prevista dall'art. 1120 c.c., bensì il quorum – inferiore e quindi più facilmente raggiungibile – di cui all'art. 1136, II e III comma, c.c.

Ciò è quanto disposto dall'art. 2 l. 13/89, il quale dispone anche che "resta fermo quanto disposto dagli artt. 1120, II comma e 1121, II comma, c.c."

Tutto ciò, insieme alla lettura estremamente rigida della norma finora data dalla Cassazione (cfr Cass. n. 6109/2004), contribuisce a creare degli effetti fortemente limitativi per la vita dei disabili in condominio.

Cass.Civ. 22.06.2005 n. 13371

Condominio minimo: è applicabile la disciplina condominiale.

La Corte ribadisce con questa pronuncia, 'applicabilità della disciplina condominiale prevista dal codice – artt. 1117 e ss. – a qualsiasi tipo di condominio, così come previsto dall'art. 1139 c.c. e quindi anche ai cosiddetti condomini minimi, composti cioè da due sole unità immobiliari.

Pertanto anche a quest'ultimi sarà applicabile ad esempio la disciplina relativa alla ripartizione delle spese. Resta invece esclusa la disciplina relativa al funzionamento dell'assemblea condominiale; solo in questo campo, per i condomini minimi valgono pertanto le norme sulla comunione di cui agli art. 1104, 1105 e 1106 c.c.

Cass. Civ. 31.05.2005 n. 11606

Spese legali dovute anche con risarcimento entro i 60 gg: che danno per le assicurazioni!

La Corte è intervenuta – forse addirittura non rispettando il principio della identità tra chiesto e pronunciato – in campo fino ad oggi non ancora esplorato dalla giurisprudenza.

Con la sentenza in oggetto i giudici del Palazzaccio hanno stabilito il diritto per il danneggiato di vedersi rifuse – oltre al risarcimento del danno patito a seguito di sinistro RcAuto – anche le spese legali. E ciò – secondo la Cassazione – vale sempre, anche quando il risarcimento da parte dell'assicurazione sia avvenuto entro i 60 giorni previsti dall'art. 6 l. 990/69 art. 2 , quale *spatium deliberandi* per le assicurazioni.

La ratio di tale decisione parte dalla considerazione del danneggiato quale parte debole, rispetto alle più attrezzate – economicamente, ma anche a livello di esperienza nella gestione dei sinistri e relative conoscenze giuridiche – compagnie di assicurazione. Proprio in ragione di ciò, il danneggiato ha diritto a farsi assistere da un legale che possa colmare il gap cui prima si accennava e tutelare appieno il danneggiato stesso già nella fase stragiudiziale.