

Centro Studi Nazionale - Newsletter n. 8 / 2012

massime a cura di Edoardo Riccio

Cassazione Civile 06.03.2012, n. 3473: La presunzione di condominialità del cortile

L'art. 1117 c.c. menziona espressamente i cortili tra i beni che si presumono, in mancanza di titolo contrario, di proprietà comune dei condomini. L'applicazione della presunzione appare corretta a maggior ragione se supportata dall'accertamento in fatto di una situazione a cui non può obiettivamente attribuirsi altro significato se non che quello di far ritenere la condominialità del bene

(Nel caso di specie la porzione di terreno in questione si presentava unita, mediante una scala, all'adiacente area condominiale)

Cassazione Civile 06.03.2012, n. 3465: Il condominio risponde, quale custode ex art. 2051 c.c., dei danni che siano derivati per difetto di manutenzione del lastrico solare

Questa corte ha insegnato che il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi, da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti i condomini, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ.; di conseguenza il condominio risponde, quale custode ex art. 2051 cod. civ., dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare.

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 16.02.2012, n. 2241: Il balcone "aggettante" è proprietà esclusiva del proprietario del relativo appartamento

Il balcone "aggettante" costituisce un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, e appartiene in via esclusiva al proprietario di questa, essendo un elemento accidentale e non portante della struttura del fabbricato.

E, di più, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nell'ipotesi di strutture completamente "aggettanti" - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, nè, quindi, di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani.

Cassazione Civile, Sez. II 16.02.2012, n. 2241: I rivestimenti, il frontalino e la parte inferiore dei balconi "aggettanti" sono comuni se s'inseriscono nel prospetto dell'edificio rendendolo gradevole.

In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi "aggettanti", costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. A sua volta, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi "aggettanti" si devono considerare beni comuni a tutti, ex art. 1117 c.c., solo quando s'inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.

Cassazione Civile, 16.02.2012, n. 2237: Il condomino che contesti la tabella millesimale provvisoria deve indicare i termini della violazione ed il pregiudizio sofferto

La ripartizione di una spesa condominiale può essere deliberata anche in mancanza di appropriata tabella millesimale purchè nel rispetto della proporzione tra la quota di essa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, dato che il criterio per determinare le singole quote preesiste ed è indipendente dalla formazione della tabella derivando dal rapportarla il valore della proprietà singolare quello dell'intero edificio.

Ne consegue che il condomino, il quale ritenga che la ripartizione della spesa abbia avuto luogo in contrasto con tale criterio, è tenuto ad impugnare la deliberazione indicando in quali esatti termini la violazione di esso abbia avuto luogo e quale pregiudizio concreto ed attuale gliene derivi.

Cassazione Civile 14.02.2012, n. 2157: L'intercapedine tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra è parte comune

L'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, appartiene, come parte comune, a tutti i condomini ex art. 1117 codice civile, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato.

Cassazione Civile 11.01.2012, n. 177: La notifica della sentenza all'amministratore è idonea a far decorrere il termine breve di impugnazione anche per i singoli condomini

La notifica della sentenza all'amministratore è idonea a far decorrere il termine breve di impugnazione anche per i singoli condomini pure nel caso di inattività dell'amministratore. Quanto sopra in applicazione del principio per il quale il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini e questi sono rappresentati dall'amministratore, per cui i medesimi non sono parti diverse da quest'ultimo.

Cassazione Civile 11.01.2012, n. 177: Nel caso di impugnazione di delibera assembleare non è necessario il litisconsorzio di tutti i condomini essendo sufficiente citare l'amministratore

Nel caso in cui sia impugnata una deliberazione dell'assemblea dei condomini, la legittimazione spetta

individualmente e separatamente a ciascuno dei dissenzienti e degli assenti, senza che sia necessario chiamare in causa gli altri.

Quanto sopra in considerazione della natura di ente di gestione privo di personalità giuridica del condominio, per cui i condomini non sono soggetti terzi rispetto al condominio e l'impugnazione è notificata all'amministratore quale rappresentante della collettività condominiale.

Cassazione Civile 11.01.2012, n. 177: Ciascun condomino può impugnare la sentenza emessa nei confronti dell'amministratore, anche se questi non l'abbia impugnata

Il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini e questi sono rappresentati dall'amministratore, per cui i medesimi non sono parti diverse da quest'ultimo. Per tale ragione essi possono impugnare la sentenza emessa nei confronti dell'amministratore, anche se questi non l'abbia impugnata.

Cassazione Civile 09.08.2011, n. 17115: L'esistenza della tabella millesimale non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari

In tema di condominio, il criterio per la identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto fra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta, agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea ed in genere la gestione del condominio.

La deliberazione emessa dall'assemblea condominiale in mancanza di tabelle millesimali non è affetta da alcuna invalidità, non essendovi alcuna violazione di legge proprio in considerazione della natura e delle finalità della tabelle millesimali.

Incombe in capo al condomino impugnante la dimostrazione della mancanza del quorum necessario. Soltanto in tal caso, sarà onere del Condominio fornire la relativa prova contraria.

Cassazione Civile 19.07.2011, n. 15841: In caso di manutenzione del passo carraio di copertura di autorimesse trova applicazione l'articolo 1125 c.c.

Nel caso in cui il solaio di copertura di autorimesse (o di altri locali interrati) in proprietà singola svolga anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, non si ha, a differenza dell'ipotesi prevista dall'articolo 1126 c.c., una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma un'utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condomini.

Nell'ipotesi disciplinata invece dall'art. 1126 cod. civ. l'accollo delle spese di riparazione al condomino proprietario esclusivo del lastrico solare o che ne ha l'uso esclusivo trova una spiegazione nell'uso particolare rispetto alla normale funzione di copertura che tale lastrico svolge, con conseguente più rapido degrado dello stesso.

Ove, poi, il solaio funga da cortile e su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile in maniera preponderante il degrado della pavimentazione, per cui

sarebbe illogico accollare per un terzo le spese relative alle necessarie riparazioni, ai condomini dei locali sottostanti.

Sussistono allora le condizioni per una applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., che stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute, in via generale, in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Tale disposizione, infatti, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione, per cui si può dire che costituisce una applicazione particolare del principio dettato dall'art. 1123 cod. civ., comma 2.

Cassazione Civile 01.07.2011, n. 14524: Non è ricorribile per Cassazione il provvedimento di revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 codice civile

E' inammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. avverso il decreto con il quale la Corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del Tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio ai sensi dell'art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, non ha carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide.

Cassazione Civile, Sezione II (Sentenza), 05.08.2011, n. 17052: E' illegittima l'apposizione di un serbatoio di acqua potabile sul tetto a cura di un condomino

In tema di condominio, stante l'impossibilità di un pari uso della cosa comune, è illegittima la modifica apportata da un condomino consistente nella collocazione di un serbatoio supplementare per la raccolta di acqua potabile posto sul tetto del fabbricato condominiale

Cassazione Civile 27-05-2011, n. 11820: Per escludere la comproprietà ex art. 1117 c.c. il primo atto di vendita deve contenere una chiara ed univoca volontà di riservare la proprietà esclusivamente ad uno dei condomini

In tema di condominio - a prescindere dal rilevare che in generale l'acquisto della proprietà immobiliare richiede la forma scritta ad substantiam del relativo atto traslativo - titolo contrario alla presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 c.c. è l'atto relativo alla prima vendita di una unità immobiliare a seguito della quale viene a costituirsi una situazione di condominio, situazione che è determinata dal frazionamento dell'edificio conseguente all'alienazione dall'originario unico proprietario. Il titolo deve contenere una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri.