

COMUNIONE E CONDOMINIO

Questa raccolta di massime giurisprudenziali mira a fornire al professionista un valido, semplice e rapido strumento di reperimento casi giurisprudenziali da citare nei propri atti e memorie. A tal fine le massime giurisprudenziali, raccolte nel periodo sopra indicato, sono state organizzate in sezioni per facilitarne la lettura.

Per la materia di **COMUNIONE E CONDOMINIO** nel periodo indicato sono emersi interessanti orientamenti circa la **problematica della contitolarietà o meno di alcune parti del condominio, come il parcheggio e il sottotetto**; sulla regolazione del **regime probatorio delle parti** in caso di dimostrazione di proprietà esclusiva della porzione controversa; precisazioni sulla **portata della voce di danno di cui all'art. 1122 codice civile**; precisazioni in costanza di orientamento giurisprudenziale in tema di **poteri di rappresentanza dell'amministratore** e suoi poteri esercitabili in giudizio (nella specie, la transazione); criteri di ripartizione delle spese condominiali tra **tabelle millesimali e utilizzazione esclusiva**; la questione dibattuta del **debito pro quota del singolo condomino** e della possibilità di sua estinzione in caso di considerazione separata rispetto al debito dell'intero condominio.

La presente raccolta è composta da **19 massime** e si suddivide nelle seguenti sezioni:

- 1) Condominio in genere. Regolamento condominiale.
- 2) Danni riportati dalle cose comuni. Obbligo o esclusione del risarcimento.
- 3) Assemblea dei condomini e rappresentanza in giudizio. Transazione.
- 4) Poteri dell'amministratore. Rappresentanza in giudizio.
- 5) Ripartizione delle spese condominiali. Tabelle millesimali. Bilancio preventivo.

1) Condominio in genere. Regolamento condominiale.

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 822 del 16 Gennaio 2014: "La presunzione di condominialità dei beni ex art. 1117 c.c. può essere superata qualora si provi la titolarità del diritto in ragione di titolo idoneo".

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. del 29 Gennaio 2014: "Ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c., in mancanza di titolo, il sottotetto è compreso nelle parti comuni solo nel caso in cui il vano risulti oggettivamente destinato sia pure in via potenziale all'uso comune

oppure all'esercizio di servizio di interesse condominiale. A tal fine si ritiene tuttavia essenziale fornire la prova del possesso o del compossesso”.

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 2729 del 6 Febbraio 2014:
“L'elusione del vincolo di destinazione dell'area di parcheggio imposto dall'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 configura in capo ai soggetti in favore dei quali tale vincolo è previsto un danno, conseguente al mancato godimento del bene, risarcibile ex se”.

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 820 del 16 Gennaio 2014. *“Sono legittime le clausole contenute nel regolamento di condominio che disciplinano l'uso della cosa comune purché, ex art. 1102 c.c., non si alteri la sua destinazione e non si impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, mentre sono vietate le clausole che impongono sanzioni a carico dei trasgressori (nella specie si faceva riferimento alla clausola regolamentare che permetteva al singolo condomino di parcheggiare solo una autovettura negli spazi condominiali adibiti a parcheggio e la stessa era da ritenere legittima nella misura in cui regolamentava l'utilizzo del bene comune da parte dei singoli proprietari)”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 147 dell'8 Gennaio 2014: *“Deve essere esclusa la esistenza nel fabbricato di un unico impianto elettrico al servizio degli appartamenti di proprietà esclusiva allorchè le unità immobiliari siano dotate di distinti e autonomi impianti; pertanto, va correttamente escluso lo stesso presupposto della presunzione di cui all'art. 1117 c.c. ovvero il comune godimento del bene che sia posto contemporaneamente al servizio delle proprietà esclusive e la cui installazione sia di reciproco vantaggio per i singoli condomini”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 1953 del 29 Gennaio 2014. *“Non è prova di possesso lo sporadico accesso alla soffitta da parte di un condomino, proprietario di un'unità immobiliare: in mancanza di titolo il sottotetto è compreso nelle parti comuni solo se il vano risulta oggettivamente destinato sia pure in via potenziale all'uso comune oppure all'esercizio di servizio d'interesse condominiale”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 1947 del 29 Gennaio 2014. *“Il regime probatorio rigoroso prescritto per l'azione di rivendicazione è soddisfatto dall'accertamento compiuto sulla base degli iniziali titoli di acquisto e dell'accertato (e non censurato) valore contrattuale del regolamento condominiale, sorto con la prima vendita appena successiva alla costruzione del fabbricato. La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il proprietario che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di dare la prova di tale diritto. A tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono utilizzabili i dati catastali utili solo come concorrenti elementi indiziari di valutazione a fornire la prova richiesta”.*

2) Danni riportati dalle cose comuni. Obbligo o esclusione del risarcimento.

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 53 del 3 Gennaio 2014: *“La voce di danno di cui all'art. 1122 c.c. fa riferimento, non solo al pregiudizio per la sicurezza e la stabilità del fabbricato, deterioramento di parti comuni causato dai lavori (es. infiltrazioni), ma anche all'alterazione del decoro architettonico. Con l'ulteriore specificazione che il condomino, nell'eseguire opere su parti di sua proprietà, altera il decoro architettonico dello stabile se, tenendo conto delle caratteristiche dello stabile al momento dell'opera, reca un pregiudizio tale da comportare un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle unità immobiliari in esso comprese”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 147 dell'8 Gennaio 2014: *“Deve essere esclusa la esistenza nel fabbricato di un unico impianto elettrico al servizio degli appartamenti di proprietà esclusiva allorchè le unità immobiliari siano dotate di distinti e autonomi impianti; pertanto, va correttamente escluso lo stesso presupposto della presunzione di cui all'art. 1117 c.c. ovvero il comune godimento del bene che sia posto contemporaneamente al servizio delle proprietà esclusive e la cui installazione sia di reciproco vantaggio per i singoli condomini”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 466 del 13 Gennaio 2014. *“In tema di veranda sul lastrico di copertura di proprietà esclusiva deve rilevarsi che si tratta di costruzione all'ultimo piano di comproprietà regolata dall'articolo 1127 c.c. e dunque normalmente consentita, tranne nei casi indicati dalla legge, cioè di pregiudizio statico ovvero di pregiudizio estetico, pregiudizio all'ariosità o alla luminosità, dovendosi escludere la sussistenza di fatti ostativi avuto riguardo alla struttura e alle dimensioni del fabbricato, all'entità e alle caratteristiche della veranda, da cui risulta che in realtà consiste in uno stenditoio, non destinato ad abitazione in quanto di modesta altezza, non potendo altresì ritenersi sussistente il pregiudizio dell'aspetto architettonico per il fatto puro e semplice dell'essere il manufatto realizzato in profilati metallici e con copertura a lastre prefabbricate nell'ambito di un edificio progettato in cemento armato”.*

3) Assemblea dei condomini e rappresentanza in giudizio. Transazione.

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 821 del 16 Gennaio 2014: *“In tema di condominio negli edifici, è da ritenersi legittima, in quanto rientrante tra le sue competenze, la deliberazione con la quale l'assemblea decide di transigere su una lite riguardante il credito di un terzo verso la compagine stessa”.*

4) Poteri dell'amministratore. Rappresentanza in giudizio.

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 2859 del 7 Febbraio 2014: *“In tema di condominio negli edifici, non rientra nelle competenze dell'amministratore di condominio, ex artt. 1130-1131 c.c., la resistenza nel giudizio promosso da un condomino, o da un terzo, ed avente ad oggetto il risarcimento dei danni da infiltrazioni provenienti dalle parti comuni”.*

5) Ripartizione delle spese condominiali. Tabelle millesimali. Bilancio preventivo.

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 1439 del 23 Gennaio 2014: *“La delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), c.c., relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese condominiali, ove, in mancanza di tabelle millesimali del condominio, adotti un criterio provvisorio, deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art. 1123 cod. civ., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c.”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 1451 del 23 Gennaio 2014: *“In tema di riparto delle spese di rifacimento del lastrico solare, ove il condomino dell'ultimo piano, utilizzatore in esclusiva del terrazzo, sia proprietario di un appartamento che, sebbene unico, sia dislocato su due livelli, di cui l'uno all'ultimo e l'altro al penultimo piano, dello stabile, ferma restando la quota di un terzo gravante per intero su di lui quale utilizzatore esclusivo del terrazzo, la restante quota parte dei due terzi ex art. 1126 c.c. deve essere determinata tenendo conto del valore millesimale della sola porzione di appartamento che trae utilità dalla copertura”. La spesa per la riparazione o la ricostruzione del lastrico solare va sopportata, ai sensi dell'art. 1126 cod. civ., per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi da tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico serve da copertura. Nella ripartizione dei restanti due terzi della spesa (una volta detratto il terzo dovuto da chi ha l'uso esclusivo del lastrico) la qualità di partecipante al condominio genericamente intesa non ha un rilievo di per sé determinante. Quello che importa, ai fini dell'obbligo della contribuzione alla spesa effettuata per la riparazione o la ricostruzione della terrazza, è che il condomino sia proprietario di una unità immobiliare sita nella zona dell'edificio coperta dal lastrico e, cioè, che tale unità sia compresa nella colonna sottostante al lastrico. Solo nel caso che colui che abbia l'uso esclusivo del lastrico sia anche proprietario di una delle unità ad essi sottostante, si verifica l'obbligo della doppia contribuzione alla spesa: per un terzo, quale utente esclusivo del lastrico o della terrazza, e per i rimanenti due terzi, in proporzione del valore millesimale dell'unità compresa nella colonna sottostante al lastrico.*

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 3221 del 12 Febbraio 2014. *“L'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, di conseguenza, anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica con la conseguenza che, per la sua validità, in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione sesta, ordinanza n. 2878 del 10 Febbraio 2014. *“Per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessaria la presentazione di una contabilità redatta con le forme rigorose di un bilancio, né che le quote di riparto della spesa debbano essere trascritte nel verbale”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione seconda, sentenza n. 3221 del 12 Febbraio 2014. *“L'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, di conseguenza, anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica con la conseguenza che, per la sua validità, in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione sesta, ordinanza n. 2878 del 10 Febbraio 2014. *“Per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessaria la presentazione di una contabilità redatta con le forme rigorose di un bilancio, né che le quote di riparto della spesa debbano essere trascritte nel verbale”.*

Corte di Cassazione Civile, sezione sesta, ordinanza n. 3636 del 17 Febbraio 2014. *“Ponendosi il Condominio, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini - attinenti alle parti comuni -, l'amministratore dello stesso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi per la conservazione delle cose comuni sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi, così che non è idoneo ad estinguere il debito pro quota del singolo condomino, il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del Condominio le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino”.*