

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il diritto al subentro pro quota nella proprietà dell'ascensore realizzato da un condòmino.

Tribunale di Roma, ordinanza 11-11-2020

La vicenda riguarda l'installazione di un impianto di ascensore da parte di un condòmino. Un altro condòmino, afflitto da patologia che gli impedisce di salire le scale, chiede al primo di partecipare alla proprietà dell'impianto di ascensore anche ai sensi dell'art.1121 c.c. offrendo un importo commisurato al costo di installazione e alle spese di manutenzione, avuto riguardo all'usura dell'impianto al momento del subentro.

Il condòmino installante dapprima chiede una somma esorbitante, poi frappono ostacoli alla richiesta del subentrante.

Nella controversia decisa in sede cautelare dal Tribunale di Roma il richiedente chiede al Giudice di ordinare il subentro nella contitolarità dell'impianto e di determinare le modalità di corresponsione dell'importo da ultimo richiesto dal condòmino installante in cambio del subentro.

Il condòmino resistente afferma che l'eventuale subentro non permetterebbe al subentrante di evitare di salire le scale, rimanendo comunque necessario salire a piedi l'ultima rampa.

Il Tribunale accoglie integralmente la domanda cautelare.

Nota il Giudice in motivazione che per conformazione dei luoghi l'impianto di ascensore non è riservato all'utilizzo del solo condòmino installante, ma consente l'utilizzo anche in capo ad altri che vogliono partecipare ai vantaggi dell'installazione.

Ribadisce il Tribunale che, a fronte dell'installazione di un impianto di ascensore realizzata a vantaggio di uno o più condòmini, gli altri condòmini hanno pur sempre il diritto potestativo di partecipare in seguito ai vantaggi dell'innovazione.

Rimane irrilevante, poi, che rimanga al richiedente la necessità di salire l'ultima rampa di scale, stante che comunque permane il vantaggio di evitarne di ulteriori.

Sotto tale profilo va richiamata una recente pronuncia della Corte di Cassazione (ord.6129/2017) che in ossequio alle nuove tendenze solidaristiche recepite dalla giurisprudenza sostiene la legittimità di qualunque intervento volto a sopprimere o anche solo attenuare il disagio di chi ha difficoltà di movimento nella fruizione dell'abitazione principale.

La domanda di accertamento sulla esistenza o inesistenza della qualità di condòmino deve essere formulata verso tutti i condòmini e l'amministratore deve essere autorizzato a stare in giudizio.

Cassazione, ordinanza 30-11-2020 n.27300

Nella fattispecie in commento si trattava di negare l'appartenenza di un soggetto alla compagine condominiale al fine di non farlo partecipare alla fruizione dei beni condominiali.

La decisione della Cassazione, prende le mosse dal giudizio di impugnazione di una delibera condominiale che aveva respinto la richiesta di una società di utilizzare beni condominiali, nel ritenuto presupposto che questa fosse condòmina.

Nei due gradi di merito i giudici avevano respinto la domanda.

La Corte di Cassazione afferma in diritto che il giudizio di impugnazione della delibera condominiale non permette di affermare con efficacia di giudicato la qualità di condòmini in capo ai singoli e l'estensione dei diritti reali in capo ad essi.

C

O

N

D

O

M

I

N

I

O

La domanda di accertamento negativo della qualità di condomino, ovvero dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art.1117 c.c., e, quindi, tale da mettere in discussione la consistenza della comproprietà degli altri soggetti, impone la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario.

Alla fattispecie di accertamento negativo che qui commentiamo ben potrebbe accostarsi l'ipotesi contraria, attinente invece la domanda volta a dichiarare l'appartenenza del condomino al condominio ai fini della sua partecipazione al godimento delle cose comuni.

Non è legittima la realizzazione di una uscita di sicurezza nella chiostrina condominiale a servizio di un locale commerciale in quanto muta la destinazione del bene comune.

Tribunale di Roma, 23-11-2020 n.16526

La questione dedotta in lite, decisa dal Tribunale di Roma, riguardava il diniego espresso dall'assemblea condominiale alla richiesta del gestore di locale commerciale di aprire un'uscita di sicurezza, necessaria per esercitare l'attività, nella chiostrina condominiale.

La delibera di diniego era stata impugnata, motivando la domanda con l'assenza di pregiudizio per la destinazione del bene, in quanto la chiostrina avrebbe pur sempre mantenuto la propria destinazione di fornire aria e luce alla unità immobiliari ivi prospicienti.

La difesa del Condominio sosteneva invece che l'uscita di sicurezza avrebbe portato a transitare nella chiostrina un numero di avventori estranei al condominio, attribuendo alla chiostrina funzioni e destinazione che non le appartenevano.

Il Tribunale di Roma respinge la domanda in quanto la chiostrina pur conservando la funzione di dare aria e luce agli appartamenti, acquisirebbe per effetto di tale intervento, una utilizzazione ulteriore e radicalmente diversa rispetto a quella di dare aria e luce: il transito, e non da parte di un condomino, ma da parte di una pluralità di soggetti estranei al condominio, meri avventori della sala giochi. Tale utilizzazione si rileva pertanto incompatibile – sul piano qualitativo – con la funzione della chiostrina ed ancor prima con la sua natura di bene comune ai soli condomini dello stabile.

La pronuncia in esame richiama una precedente pronuncia (Cass.30-12-2015 n.26129) in relazione al caso in cui i proprietari di un bar con accesso dalla pubblica via consentivano ai propri avventori di utilizzare i servizi igienici sito al piano superiore, fruendo, per raggiungerli, dell'androne e delle scale condominiali.

Tale condotta, seppure non idonea a creare un asservimento del bene comune alla proprietà esclusiva del condomino, comportava un palese mutamento della destinazione della scala di accesso agli appartamenti del

fabbricato perché ad un utilizzo normale di essa da parte dei condomini (e delle persone dirette alle unità abitative di costoro) si aggiungeva una sorta di utilizzo costante da parte del pubblico, cioè degli avventori di un esercizio commerciale non servito da detta scala quanto all'accesso, utilizzo che altera *"il rapporto di equilibrio tra i diritti concorrenti dei singoli partecipanti e pregiudica anche la riservatezza, oltre che la sicurezza, degli altri condomini che si trovano a dover sopportare il transito di persone estranee all'interno dell'edificio condominiale"*.

E' nulla l'assemblea che respinge la richiesta di riservare un posto auto al condòmino portatore di handicap

Tribunale di Verbania, 2-12-2020 n.513

La controversia decisa dal Tribunale di Verbania riguarda l'impugnazione della delibera che, nell'assegnazione dell'utilizzo di posti auto nel cortile, rigetta la richiesta di assegnarne uno riservato al portatore di handicap.

L'interesse di quest'ultimo ad ottenere, nell'ambito del bene comune, un posto auto da riservarsi ai disabili è ricollegabile al diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'art. 2 Cost., ed al diritto alla salute ex art. 32 Cost. Tali valori si reputano preminenti a fronte del diritto di proprietà ex art. 42, comma 2, Cost., che può al contrario subire limitazioni al fine di assicurare il rispetto del dovere di solidarietà, enunciato dall'art. 2 Cost., il quale mira a consentire proprio l'adeguato svolgimento della personalità, rimuovendo gli ostacoli che si frappongono al superamento di situazioni di disuguaglianza. Alla luce di tale quadro normativo nonché dei principi di rango costituzionale

desumibili dagli artt. 32, 2, 3 e 42, comma 2, Cost., i quali trovano consacrazione nella legge n.13/1989 nonché nella legge 104/1992 (legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone portatrici di handicap), anche l'art.1102 c.c. deve essere interpretato alla luce di tali parametri, temperando i diritti di tutti i condomini all'utilizzo delle parti comuni con quelli di chi, trovandosi in condizioni di ridotta capacità o di incapacità motoria, ha bisogno di strutture o servizi che gli consentano di raggiungere o entrare agevolmente nell'edificio e di fruire dei relativi spazi in condizioni di adeguata autonomia.

Il Tribunale di Roma puntualizza alcuni aspetti in tema di forma e contenuto del verbale della delibera condominiale

Tribunale di Roma, sent.30-11-2020 n.17028

La pronuncia del Tribunale di Roma, pur confermando l'indirizzo interpretativo consolidato, è utile a specificare una volta ancora che:

a) in tema di condominio negli edifici, eventuali vizi relativi alla nomina, alla revoca, alla sottoscrizione del segretario e del presidente così come il loro allontanamento, costituendo mere irregolarità, risultano inidonee a determinare l'invalidità delle delibere assembleari non concretando vizi procedurali al pari, ad esempio del difetto di convocazione o della mancanza dei quorum costitutivi e deliberativi.

A margine di tale principio non si può fare a meno tuttavia di notare che l'ultimo comma dell'art.66 d.a.c.c., nella sua nuova formulazione in tema di assemblea in videoconferenza, getta le premesse per un differente modo di considerare i vizi afferenti la nomina del presidente e del segretario e gli adempimenti connessi alla verbalizzazione in tale ipotesi.

- b) deve ritenersi lecite la delibera adottata "all'unanimità", non dovendosi aggiungere altro alla verbalizzazione, ed è altrettanto valida quella che verbalizzi i soli contrari – in quanto permette, per differenza rispetto ai presenti, di verificare il raggiungimento della maggioranza – o quella che indichi i soli favorevoli – in quanto permette per differenza di conoscere i contrari.
- c) Al contrario, non è lecita la delibera che si limiti a riferire di una approvazione "a maggioranza", giacché, in tal caso, non si consente di verificare il raggiungimento dei quorum di legge.

L'acquirente di un appartamento da vendita forzata è tenuto al pagamento degli oneri condominiali dalla data del trasferimento non rilevando la permanenza successiva dell'esecutato nell'immobile.

Tribunale di Firenze, sentenza 9-12-2020 n.2753

In forza di un provvedimento di trasferimento della proprietà emesso dal Tribunale nel 2013 il nuovo proprietario acquista il possesso dell'appartamento da quella data.

Tuttavia la precedente proprietaria rimane nell'appartamento fino all'anno successivo, partecipando anche alle assemblee del condominio.

Il rilascio avviene con esecuzione forzata nell'anno 2014.

Nel 2015, tuttavia, l'assemblea approva il bilancio 2013 e il preventivo 2014, ponendo le spese a carico del nuovo acquirente e non a carico della occupante.

Il nuovo condòmino contesta tale attribuzione ritenendo che la spesa spetti a chi ha continuato, sia pure illegittimamente, ad abitare l'appartamento.

Il Tribunale di Firenze ha rigettato l'impugnazione e confermato la validità dei bilanci, non senza ricordare che l'obbligo di pagare gli oneri condominiali decorre dal momento dell'acquisto del bene.

Puntualizza il Tribunale di Firenze che, secondo l'art.63 d.a.c.c., chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato in solido con questo per i contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Nel caso di specie l'acquirente è tenuto al pagamento, ben potendo poi rivalersi nei confronti della precedente proprietaria, coobbligata in solido.

E d'altronde la Corte di Cassazione ha più volte affermato che, nell'ipotesi di vendita dell'appartamento, gli oneri condominiali spettano a colui che ne sia proprietario al momento della delibera.

Resta poi ferma la responsabilità del precedente proprietario a norma dell'ultimo comma dell'art.63 d.a.c.c., che impone alla parte venditrice una responsabilità solidale nel pagam

* Consulente legale ANACI Roma