

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Le Sezioni Unite definiscono il "diritto di uso esclusivo" di un bene condominiale

Corte di Cassazione – Sezione Unite Sent.17-12-2020

La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art.1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del "numerus clausus" dei diritti reali e della tipicità di essi.

Non è affatto facile condensare in poche righe un principio di diritto così importante e complesso come quello espresso in modo lucido e articolato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in questa sentenza.

Va premesso che i diritti reali previsti dal Codice Civile sono espressi nel c.d. "numerus clausus", vale a dire che sono ricondotti ai soli tipi di diritto reale previsti dalla legge, che li enuncia in numero chiuso e non modificabile nemmeno su accordo delle parti.

Benchè all'interno dei diritti reali tipizzati dalla legge possano darsi poi tante fattispecie differenti, con la possibilità delle parti di disciplinare l'esercizio del diritto e l'attribuzione delle spese, il principio di tipizzazione dei diritti reali impedisce tuttavia di valicare il principio del "numerus clausus" con la creazione di ulteriori figure.

Alla luce di questa constatazione, la previsione del diritto di uso esclusivo di un bene condominiale comune a più persone non può trovare collocazione come fattispecie particolare di un diritto reale tipizzato, perchè l'esito finale sarebbe quello di privare il bene comune della sua funzione di godimento strumentale della collettività condominiale, ma deve invece collocarsi fra le figure del diritto di credito, semprechè sia possibile arguire che le parti, anzichè trasferire il diritto di proprietà abbiano effettivamente voluto regolare l'uso della cosa comune.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

In difetto di tale possibilità di recupero (ex art.1419 c.c.) la clausola che attribuisce il c.d. "diritto di uso esclusivo" deve ritenersi vietata perchè funzionale alla creazione di un diritto reale limitato "atipico", idoneo ad incidere sulla struttura della situazione giuridica di proprietà condominiale ex art.1102 c.c.

Il criterio per la divisione delle spese per consumi del servizio idrico con contatori individuali può essere deliberata a maggioranza anche in difformità dalla tabella millesimale

Tribunale di Roma, sentenza 23 dicembre 2020, n. 18485

In questa interessante pronuncia il Tribunale di Roma (est. D.ssa Berti) tratta il tema non infrequente delle difficoltà di divisione delle spese di consumo dell'acqua quando siano installati contatori individuali a defalco, pur in presenza di un criterio millesimale stabilito in apposita tabella allegata al regolamento.

La controversia riguarda l'impugnazione della delibera assembleare, che pur in presenza dei misuratori individuali già installati in precedenza presso ciascuna unità abitativa, ha ritenuto di continuare ad applicare il criterio millesimale per la suddivisione di tutte le spese di acqua nell'edificio.

Il Tribunale ha accolto la domanda in base al seguente seguente ragionamento, che riporto in larghissima parte.

Il Codice Civile contiene nell'art.1123 c.c. il criterio proporzionale per la divisione delle spese comuni, ma è anche vero che se l'utilizzazione individuale dei servizi comuni sia effettivamente misurabile, la rilevazione del consumo può assurgere a criterio di ripartizione della spesa. È il caso del riscaldamento, condizionamento dell'aria, fornitura di acqua calda sanitaria o, come nella specie, del consumo idrico.

Per tale ultima fattispecie - si legge nella sentenza in commento - la giurisprudenza di legittimità è intervenuta affermando che la ripartizione delle spese relative al consumo idrico deve avvenire, in via preferenziale, in base a quello che è l'effettivo consumo ex art.1123 co.2 c.c., a patto però che questo sia rilevabile oggettivamente utilizzando le opportune strumentazioni tecniche, ad esempio, mediante l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore che consenta di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi; nel caso in cui l'unità abitativa non risulti provvista del predetto contatore, la ripartizione dovrà essere determinata secondo la regola del primo comma dell'art.1123 c.c., ossia in misura proporzionale al valore di proprietà di ciascuno (espresso in millesimi di proprietà) e tale ultimo criterio di ripartizione può essere derogato esclusivamente con il consenso unanime di tutti i condomini (così Cass.n.17557/2014). La medesima pronuncia ha anche chiarito che per i consumi inerenti le parti comuni, la spesa va ripartita tra tutti i condòmini secondo i millesimi di proprietà. Infatti, per la Suprema Corte, se l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore consente, da un lato, di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi, per il consumo dell'acqua che serve le parti co-



muni dell'edificio occorrerà fare ricorso ai millesimi di proprietà o alla diversa convenzione regolamentare.

Va sottolineato, come emerge dalla giurisprudenza citata, che l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa (nonché di contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano) costituisce misura alla quale il legislatore guarda con particolare favore, in quanto volta a razionalizzare i consumi e ad eliminare gli sprechi e quindi a conseguire, in una prospettiva di tutela ambientale, il risparmio della risorsa idrica (v. L. 5 gennaio 1994 n. 36, art. 5 e ora D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, art. 146 - codice dell'ambiente).

La normativa di riferimento ha demandato alle Regioni di adottare norme attuative volte a recepire la previsione di cui al codice dell'ambiente prevedente l'installazione di contatori individuali ma poche sono state le Regioni virtuose per cui non per tutte esistono norme cogenti che impongono l'installazione di singoli contatori.

La giurisprudenza che si è pronunciata in materia di ripartizione delle spese dell'acqua in ambito condominiale non ha mai affrontato compiutamente l'argomento, limitandosi a prendere atto del fatto che il legislatore vede con favore l'adozione di norme finalizzate alla installazione di contatori individuali. Diversamente opinando, ossia dando per obbligatoria l'organizzazione della ripartizione delle spese condominiali connesse all'uso di acqua potabile sulla base dei consumi, ne dovrebbe discendere la possibilità per i singoli condòmini di agire giudizialmente al fine di ottenere l'adeguamento a quanto previsto dall'allegato 9 al DPCM 4 marzo 1996 e non realizzato volontariamente.

L'installazione dei misuratori – prosegue la sentenza – non contrasta con il regolamento né comporta una modifica di esso e sul punto soccorre la pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza 10895 del 16 maggio 2014) che ha dichiarato che l'installazione dei contatori di ripartizione del consumo dell'acqua in ogni singola unità immobiliare può essere deliberata dall'assemblea di condominio, anche se la ripartizione del servizio è disciplinata diversamente dal regolamento contrattuale e per tale decisione non occorre l'unanimità essendo sufficiente la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c..

Né vale sostenere che l'introduzione di un nuovo criterio di ripartizione delle spese, diverso da quello previsto dal regolamento condominiale e di tabelle ad esso allegate, comporterebbe la nullità della delibera, ai sensi dell'art. 1123 c.c. e 68 disp. att. c.c. ed essa può avvenire solo con il consenso unanime dei condomini.

Non vanno infatti confuse le spese ed il criterio di riparto previsto per la prestazione di servizi di comune interesse che trae origine dal diritto dominicale di ciascun condòmino, da quelle attinenti alla misura per l'uso di tali servizi.

Solo per le prime occorre l'unanimità dei consensi perché una eventuale modifica a maggioranza andrebbe ad incidere sulla proprietà e sui diritti patrimoniali del singolo condòmino.

E dunque – conclude la sentenza in rassegna – fatti salvi i costi slegati dai consumi effettivi (ad esempio, costo della fornitura dell'acqua, costo della fognatura e depurazione, ove presenti, costi fissi legati al canone contrattuale), nonché quelli direttamente riferibili alle parti comuni dell'edificio, i quali devono essere ripartiti tra i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà, salvo diversa convenzione, l'installazione dei contatori di ripartizione del consumo dell'acqua in ogni singola unità immobiliare – la quale può essere deliberata dall'assemblea di condominio, anche se la ripartizione del servizio è disciplinata diversamente dal regolamento contrattuale non occorrendo per tale decisione l'unanimità, ma essendo sufficiente la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. – impone la ripartizione delle spese in base all'effettivo consumo registrato, sicché la deliberazione assembleare che abbia disposto diversamente (nel caso di specie, secondo la tabella di proprietà allegata al regolamento di condominio), ove impugnata, dovrà di conseguenza essere annullata.

Quando viene impugnato un bilancio non è necessario impugnare il bilancio successivo che riporti la medesima spesa contestata

Tribunale di Roma, sentenza 22 dicembre 2020 n. 18412

Il Tribunale di Roma conferma un principio già acquisito dalla giurisprudenza, statuendo che ove il condòmino impugni un bilancio che riporti un addebito di spesa contestato, riportato anche nel bilancio successivo, non è necessario impugnare anche il secondo bilancio. In ogni caso, mancando una sentenza che definisca la controversia, nel predisporre il successivo bilancio l'amministratore non potrà che legittimamente inserire nuovamente le somme contestate. Ove poi intervenga una sentenza di annullamento, l'attuazione del provvedimento, una volta passato in giudicato, avverrà nel primo bilancio utile



successivo nel quale l'amministratore dovrà apportare le rettifiche necessarie e, se del caso, riportare anche in approvazione il bilancio in tutto od in parte annullato. Diversamente argomentando, del resto, si finirebbe per ritenere che il condòmino sia onerato di svolgere una impugnazione dei deliberati assembleari a catena, magari per più anni, e sempre per la stessa originaria posta ritenuta illegittima e reiterata nei bilanci successivi, ed il giudice dovrebbe valutare la stessa questione (se l'originaria posta a debito fosse o meno corretta) in tutti i giudizi impugnatori delle varie delibere che la riportano.

Ne deriverebbe una moltiplicazione di liti non imposta dall'ordinamento atteso che, come detto, per un verso l'impugnazione dei bilanci successivi non è necessaria e comunque non sarebbe fondata (perché l'amministratore non potrebbe che continuare ad inserire la posta contestata per ragioni contabili, sino al suo eventuale annullamento) e l'amministratore stesso, per altro verso, una volta subito l'annullamento di un bilancio dovrebbe trarne tutte le conseguenze del caso a prescindere dall'impugnazione dei bilanci successivi.

Il decoro architettonico è un bene comune e deve essere tutelato anche nel caso di modificazioni apportate dal singolo condòmino ai sensi dell'art.1102 c.c.

Cassazione 13 novembre 2020 n.25790

La controversia in giudizio si origina dalla richiesta giudiziale di una società condòmina volta alla installazione (imposta dall'autorità sanitaria) di una canna fumaria sul retro di edificio condominiale di particolare pregio. La domanda viene respinta in entrambi i gradi di merito per la violazione del decoro architettonico e per l'assenza di soluzioni alternative.

La Corte di Cassazione, rigettando il ricorso, ritiene che alle "modificazioni" consentite al singolo ex art. 1102, comma 1, del c.c., sebbene esse non alterino la destinazione delle cose comuni, si applica anche il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni. Ove si volesse ritenere che il divieto di ledere il decoro architettonico del fabbricato - previsto esplicitamente per le nuove opere, deliberate dall'assemblea - non riguardi anche le modificazioni, apportate a vantaggio proprio dal singolo condòmino, questi, operando individualmente, subirebbe, nell'uso delle parti comuni, restrizioni minori di quante ne incontri la maggioranza dei partecipanti riuniti in assemblea.

Il decoro architettonico deve essere infatti considerato "bene comune" in senso proprio, il cui mantenimento è tutelato indipendentemente dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare: una volta appurato che le modifiche non servono a ripristinare o migliorare l'originaria fisionomia dell'edificio ma, piuttosto, la alterano sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento del risultato estetico della modifica, la quale deve ritenersi non consentita quand'anche essa, nel suo complesso, possa apparire a taluno gradevole (Cassazione, n. 17398/2004).

La Corte ritiene pertanto che il divieto di pregiudizio architettonico è pacificamente applicabile, sia pure in via analogica, anche alle modifiche consentite

ex articolo 1102, comma 1, del c.c., per evidente identità di *ratio* (Cassazione, n. 2002/2020; Cassazione, n. 20712/2017; Cassazione, n. 14607/2012): e infatti, poiché l'articolo 1102 del codice civile, nel vietare le modifiche che recano danno alle parti comuni dell'edificio, fa riferimento non soltanto al danno materiale, quale modificazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le opere che riducono in modo apprezzabile le utilità da essa retraibili, devono ritenersi altresì vietate tutte quelle modifiche che comportino un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato (Cassazione, n. 1076/2005).

Ne deriva allora che il divieto di alterazione del decoro architettonico rappresenta un principio di carattere generale. L'originaria collocazione del divieto nella norma dell'art.1120 c.c. sulle innovazioni si fonda sulla intenzione del legislatore che esso rappresenta un limite invalicabile anche quando la decisione sia adottata dalla maggioranza dei condòmini.

Per impugnare la ripartizione delle spese condominiali occorre dimostrare di avere un interesse apprezzabile all'invalidazione della delibera

Tribunale di Milano Sent.29-12-2020 n.8850

Il condòmino che intende impugnare una delibera dell'assemblea assumendo l'erroneità o illegittimità della ripartizione della spesa, deve anche dimostrare di avere interesse ad ottenere una pronuncia di annullamento.

Tale interesse presuppone che da tale delibera derivi al condòmino un apprezzabile mutamento della sua situazione patrimoniale (Cass.6128/2017). Deve dimostrare in sostanza che la ripartizione della spesa, così come disposta e approvata dall'assemblea, arrechi un danno economicamente rilevante al condòmino che contesta.

Nel caso di specie, avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera di approvazione di spese per manutenzione di impianti condominiali, il giudice adito ha ritenuto fondata l'eccezione di carenza di interesse ad agire sollevata dal condominio convenuto per l'inesistenza di un concreto pregiudizio economico riferibile al condòmino attore: a quest'ultimo era stato infatti attribuito un onere economico, secondo la quota millesimale, inferiore rispetto a quello derivante dalle tabelle provvisorie applicabili in attesa della definizione del contenzioso giudiziale concernente le nuove tabelle millesimali.

* Consulente legale ANACI Roma