

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

È nulla la delibera dell'assemblea che approva i lavori di coibentazione dell'edificio se comportano il restringimento della superficie del balcone esclusivo.

Tribunale Busto Arsizio Sent.16-12-2021 n.1788

La controversia origina dall'impugnazione di delibera assembleare, intrapresa da una condòmina che lamentava l'illegittima riduzione della superficie del proprio balcone che sarebbe conseguita all'esecuzione dei lavori del c.d. superbonus.

Tali lavori, consistenti nell'apposizione di pannelli isolanti, avrebbero infatti aumentato lo spessore della parete perimetrale dell'edificio in corrispondenza del balcone della impugnante, riducendone indebitamente la superficie calpestabile.

Il condominio si difendeva sostenendo che l'aumento di spessore, comunque non negato, avrebbe in ogni caso comportato una riduzione trascurabile della detta superficie.

Il Tribunale di Busto Arsizio, richiamandosi alla Cass.4806/2005 in tema di nullità delle delibere, ha stabilito che in relazione alla consistenza e portata delle opere la riduzione di superficie calpestabile del balcone sarebbe rilevante.

Per l'effetto ha ritenuto nulla la delibera.

A sostegno della decisione adottata il Tribunale ha richiamato la pronuncia del Tribunale di Roma, 16 dicembre 2020, n.17997 secondo la quale parimenti "è nulla, per lesione del diritto di proprietà dei condòmini, la delibera che approva la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale in quanto determina una riduzione della superficie utile del piano di calpestio dei balconi e terrazzi di alcuni proprietari".

La pronuncia in commento, dunque, è espressione dell'orientamento che privilegia l'interesse del singolo a fronte di un interesse collettivo al beneficio dell'efficientamento termico dell'intero edificio.

Di altro avviso è il Tribunale di Milano, che con la sentenza n.30843/2021 ricorda che "l'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni" (Cass. 7042/2020; cfr. altresì la nota pronuncia delle Sezioni Unite n. 4806/2005)."

La convocazione dell'assemblea deve essere effettivamente ricevuta dal destinatario nei termini di legge

Tribunale di Roma, 18-10-2021 n.16201 est.Amato

Una condòmina ha impugnato la delibera dell'assemblea lamentando di non aver ricevuto il plico contenente la convocazione nel termine di cinque giorni prima della riunione (art.66 d.a.c.c.). Sosteneva infatti che alla data del tentativo di consegna della raccomandata contenente l'avviso di convocazione (20.10.18), essa non si trovava in casa; prendeva cognizione dell'avviso di convocazione solo in data 25.10.2018, allorquando aveva ritirato il plico raccomandato presso l'Ufficio Postale, lo stesso giorno della adunanza in prima convocazione.

Il condominio osservava invece che il destinatario di una convocazione spedita con raccomandata dall'amministratore di condominio, deve ritenersi a conoscenza della medesima il giorno in cui il postino lascia il relativo avviso nella cassetta postale, essendo l'atto in questione (di natura recettizio) entrato nella sua sfera di conoscibilità.

Pertanto, nella fattispecie, il termine di cui all'art. 66 disp. attuaz. c.c. sarebbe stato rispettato.

Il Tribunale osserva che per costante interpretazione della S. Corte (ex multis, Cass. 26 settembre 2013 n. 22047), la disposizione dell'art. 66 disp. att. c.c. esprime il principio secondo cui ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea del Condominio e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare. Perciò, è necessario che l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo quale dies ad quem alla riunione dell'assemblea in prima convocazione.

Si applica la presunzione di conoscenza prevista dall'art.1335 c.c. (superabile da una prova contraria che spetta al convocato), in base alla quale si ritiene che l'atto recettizio scritto sia legalmente conosciuto al momento in cui la comunicazione perviene all'indirizzo del destinatario (e non alla sua materiale apprensione o effettiva conoscenza).

Tuttavia, osserva il Tribunale, il presupposto implicito di tali pronunce sembra rinvenirsi nella considerazione che - pervenuto l'avviso di giacenza nella sfera di disponibilità del destinatario - possa ritenersi entrato in detta sfera anche l'atto contenuto nel plico, in quanto il destinatario può agevolmente recarsi a ritirarlo presso l'ufficio postale. Invero, la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. dell'atto recettizio scritto giunto all'indirizzo del destinatario opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. Il Tribunale dissente da tale indirizzo, ritenendo che l'arrivo dell'avviso non sia equiparabile ad un agevole recupero del plico presso l'Ufficio Postale, tanto da poter ritenere tempestiva la conoscenza del contenuto dell'atto.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Infatti, nel caso specifico, risulta dalla scheda Poste Italiane che il recapito è stato tentato il 20.10.2018 (sabato) e il plico è poi transitato presso lo Sportello Inesitate, divenendo disponibile per il ritiro solo il successivo 24.10.2018.

La materiale impossibilità di ritirare il plico prima della data del 24.10.2018 non consente, dunque, di affermare che l'avviso di giacenza abbia avuto, già a partire dalla data del tentativo di recapito, l'idoneità a consentire il ritiro dell'atto.

Va pertanto escluso che la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. potesse operare dal 20.10.2018.

Ne è conseguito l'accoglimento dell'impugnazione della delibera per difetto di convocazione.

In esito al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento il condòmino distaccante non può pretendere l'esenzione dalla contribuzione anche per bilanci ormai approvati.

Tribunale di Roma, 22-11-2021 n.18141 est.Berti

La controversia attiene alla impugnazione di delibera assembleare proposta da un condòmino che contestava la legittimità del distacco di altro condòmino dall'impianto di riscaldamento, avvenuto, a suo dire, in difformità dei criteri di legge e degli oneri a carico del distaccante.

L'impugnazione riguardava altresì la circostanza che, con il riconoscimento della legittimità del distacco, l'assemblea aveva accordato al distaccante anche la riduzione degli oneri di gestione del riscaldamento riferiti annualità 2011, 2012 e 2013 su consuntivi già approvati e ripartiti riconoscendoli nella misura ridotta pari al 40% rispetto a quelli dovuti in base al riparto.

Premette il Tribunale che l'assemblea è l'organo supremo del condominio e, in quanto tale, può prendere ogni decisione utile e conveniente rispetto alla gestione e conservazione delle parti comuni.

Anche le transazioni, dunque, possono costituire l'oggetto di una deliberazione.

Tuttavia la delibera a maggioranza (come nella specie) per essere valida non deve comportare una modifica dei criteri di riparto legalmente o convenzionalmente stabiliti.

Solo una diversa convenzione contenuta nel regolamento, o adottata all'unanimità dei condomini, consente la deroga alla regola generale prevista dall'art. 1123 c.c. per cui le spese di gestione vanno ripartite fra i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Dunque la "convenzione", per assumere valore legittimante una ripartizione delle spese diversa da quella che conseguirebbe all'applicazione dei criteri legali, deve essere approvata non dalla maggioranza, ma dall'unanimità dei condomini.

Secondo la sentenza in commento, nel disciplinare quella che appare essere una transazione fra il condominio e il soggetto distaccato in ordine alla ripartizione degli oneri di annualità pregresse ed approvate, l'assemblea ha dunque



travalicato i suoi limiti, disponendo a sola maggioranza una deroga al criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento, riducendo la quota spettante al distaccato (al 40%) e addossando l'onere ai condòmini.

Ne è conseguita la pronuncia di annullamento del deliberato (vedasi Cass. 14-4-2021 n.9839).

L'assegnazione di posti auto fissi e nominativi nel cortile comune viola il diritto di pari utilizzo della cosa comune.

Cassazione, Ord. 6 dicembre 2021 n.38468

Con la pronuncia in commento la Corte di Cassazione ha confermato e ribadito il principio per il quale l'assegnazione di posti auto fissi e nominativi nel cortile condominiale costituisce violazione dei limiti di utilizzo della cosa comune di cui all'art.1102 cod.civ., in particolare del pari utilizzo.

Nel caso posto all'attenzione del Supremo Collegio, una condòmina aveva chiesto al Tribunale di Padova lo scioglimento della comunione del cortile comune adibito a parcheggio di auto. La Corte di Appello di Venezia aveva disposto invece, in sede di gravame, la regolamentazione giudiziale dell'uso dei posti auto

Il ricorso per Cassazione lamentava che la Corte di Venezia, con la propria regolamentazione giudiziale dei posti auto all'interno del cortile, prevaricava i diritti dei condomini in ordine al pari uso della cosa comune, avendo i partecipanti già raggiunto accordi al riguardo.

Nell'accogliere il ricorso la Corte ricorda che per giurisprudenza consolidata (cfr. Cass. Sez. 2, 27/05/2016, n. 11034; Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6573; Cass. Sez. 2, 19/07/2012, n. 12485; Cass. Sez. 2, 05/03/2008, n. 5997; Cass. Sez. 2, 07/12/2006, n. 26226; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1004), è consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante, e con la maggioranza stabilita dall'articolo 1136 c.c., co. 2, individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene.

Una siffatta delibera mantiene un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.

L'assemblea non può invece contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio dell'autovettura, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini. Quanto alla pronuncia della Corte di Appello di Venezia, che aveva "commutato" la domanda di scioglimento in regolamentazione di uso dei posti auto,

la Cassazione osserva che è proprio precluso al singolo partecipante al condominio di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere provvedimenti finalizzati al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione (cfr. Cass. Sez. 2, 28/08/2020, n. 18038).

È illegittima l'apertura di una porta sul vano scala appartenente ad altro condominio parziale, in mancanza del consenso unanime degli aventi diritto alla costituzione di una servitù.

Cassazione, 21 novembre 2021 n.35955

La questione riguarda l'azione intrapresa da un Condominio per ottenere la condanna di un condòmino che aveva aperto una porta del proprio appartamento (appartenente alla scala B) per accedere al vano della scala A.

Il Condominio sosteneva l'illegittimità di tale apertura, poichè realizzava a favore del condòmino una indebita servitù a carico di un bene in condominio parziale fra altri appartenenti al condominio.

Respinta la domanda in primo grado, la Corte di Appello di Palermo ribalta la decisione in sede di gravame, ritenendo l'illegittimità della condotta del singolo condòmino, siccome posta in violazione dei limiti di cui all'art.102 c.c., che, come è noto, impone il rispetto dei limiti del pari uso e della destinazione, con il divieto di estendere il diritto in danno degli altri condòmini.

La Corte di Cassazione respinge il ricorso del condòmino affermando che il nesso di condominialità ex art. 1117 c.c. riguarda un bene che, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, è destinato al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio; in tal senso, *"i termini "servire" ed "utilità" adoperati dall'art. 1123, comma 3, c.c., sul quale poggia la figura del cosiddetto condominio parziale, fanno riferimento alla utilizzazione obbiettiva della "res", e dunque all'utilità prodotta (independentemente da qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi"*.

Si evidenzia che tale argomento è servito alla Corte anche per escludere che la cosa comune sia destinata a "servire" i condòmini per utilità personali: il condòmino ricorrente sosteneva infatti di avere diritto a *"fare un po' di moto"* nella scala A.

La Corte puntualizza invece che l'utilità strumentale contemplata dalla legge nel nesso di condominialità è solo quella oggettiva svolta dal bene comune in favore delle unità immobiliari che compongono il condominio, appunto *"independentemente da qualsiasi attività umana"*.

Secondo la Corte va allora affermato il seguente principio di diritto: *"Deve dunque affermarsi che è illegittima l'apertura di un varco praticata da un condòmino nel muro dell'edificio condominiale al fine di mettere in comunicazione l'appartamento di sua proprietà esclusiva con l'andito di una scala destinata a"*

servire un'altra parte del fabbricato, comportando tale utilizzazione l'imposizione sul bene oggetto di condominio parziale di un peso che dà luogo ad una servitù in favore di una unità immobiliare esterna alla limitata contitolarità di esso, con conseguente alterazione della destinazione della cosa comune."

Si badi che il principio di diritto sopra espresso non è destinato a moltiplicare i condomini all'interno di uno stabile, ma, al contrario, la fattispecie del condominio parziale, riconducibile al disposto dell'art.1123 co.3 cod.civ., serve a semplificare i rapporti interni e a "distinguere in rapporto all'utilità tratta dalle parti comuni i gruppi di condomini obbligati a contribuire alle spese e le correlate situazioni di contitolarità".

* Consulente legale ANACI Roma

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
-----------------------	-----------------------	--------------

STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
------------------------------	------------------------	--------------

Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346

Studio Avv. Carlo PATTI	Via La Spezia, 58	06-7026 854
-------------------------	-------------------	-------------

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------