

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

In caso di separazione personale dei coniugi, il recupero degli oneri avviene nei confronti del coniuge proprietario e non dell'assegnatario

Cassazione, 23 maggio 2022 n.16613

Il principio è stato affermato dalla Corte di Cassazione all'esito di una controversia di merito nella quale l'amministratore del Condominio aveva ottenuto il decreto ingiuntivo nei confronti del coniuge separato, assegnatario (non proprietario) della casa coniugale per provvedimento del giudice della separazione.

Il coniuge intimato aveva proposto opposizione al decreto ingiuntivo, respinta in primo grado ma accolta in grado di appello.

La Corte di appello rilevava infatti il difetto di legittimazione del coniuge assegnatario, non essendo questi proprietario dell'immobile assegnato.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso del Condominio sul rilievo che il diritto di godimento della casa familiare spettante al coniuge o al convivente affidatario di figli minori (o convivente con figli maggiorenni non economicamente autosufficienti), in forza di provvedimento giudiziale opponibile anche ai terzi, e' tuttavia un diritto personale di godimento "sui generis" (Cass. Sez. Unite 26 luglio 2002, n. 11096; Cass. Sez. Unite 21 luglio 2004, n. 13603; Cass. Sez. Unite 29 settembre 2014, n. 20448), sicche' esso non rileva ai fini della pretesa dell'amministratore condominiale - ai sensi dell'articolo 1123 c.c., dell'articolo 1130 c.c., n. 3, e dell'articolo 63 disp. att. c.c., comma 1 - volta a riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dell'assegnatario della singola unita' immobiliare.

La Corte esprime quindi il seguente principio di diritto: *"l'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioe' dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unita' immobiliare, sicche' e' esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unita' immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi il diritto al godimento della casa familiare come diritto personale di godimento sui generis"*.

E' corretta l'assegnazione, da parte dell'amministratore, di un posto auto riservato ai disabili, che hanno un interesse preminente rispetto a quello degli altri condòmini

Tribunale di Roma, 7 giugno 2022 n. 8863

La controversia origina dalla domanda proposta da una condòmina per far dichiarare l'illegittimità della creazione di posti auto riservati ai disabili negli spazi condominiali con conseguente richiesta di riduzione in pristino.

La domanda veniva respinta in primo grado dal Giudice di Pace, che si richiamava alle norme riferimento della L. 67/06, che promuove la piena attuazione del principio di parità di trattamento e delle pari opportunità nei confronti delle persone con disabilità, non potendo nei loro confronti essere praticata alcuna discriminazione né diretta né indiretta.

La domanda della condòmina veniva respinta anche in grado di appello dal Tribunale di Roma, che con la sentenza in commento osserva che in caso di posti auto sufficienti per tutti i condomini e di richiesta da parte di un disabile di un posto auto riservato, l'amministratore debba, ai sensi dell'art. 1130 c.c., e quindi nell'ambito delle attribuzioni a lui riconosciute dalle legge, provvedere proprio a "disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a ciascuno dei condomini"; ne discende che alcuna autorizzazione assembleare risulta necessaria, potendo invece il solo amministratore, che deve ex art. 1130 c.c. garantire il miglior godimento a ciascun condomino delle cose comuni, decidere di assegnare alcuni posti riservati a soggetti che, in quanto disabili, necessitano di parcheggi più comodi, e ciò anche al fine di evitare un'eventuale discriminazione indiretta nei confronti dei detti condomini.

A ciò deve aggiungersi, per come recentemente chiarito dalla giurisprudenza di merito, che l'art. 1102 c.c. deve essere interpretato tenendo conto della normativa a tutela del portatore di handicap e dei principi di rango costituzionale desumibili dagli artt. 2, 3, 32 e 42 Cost., dovendo pertanto il diritto del portatore di handicap di parcheggiare il più vicino possibile all'ingresso condominiale considerarsi preminente rispetto l'interesse degli altri condomini non affetti da analoghe difficoltà.

Va osservato infatti che le norme sulla realizzazione dei parcheggi per disabili, previste dalla Legge n.13/1989 (e decreto di attuazione DM 236/1989) si applicano agli edifici realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della legge.

Va però tenuto conto che in caso di opere che rientrano nelle modificazioni di cui all'art.1102 cod.civ. devono essere rispettate le esigenze delle persone con disabilità.

Ne consegue che il diritto di tutti i condomini all'utilizzo delle parti comuni deve conciliarsi con quelli di chi, trovandosi in condizioni di ridotta capacità o di incapacità motoria, ha bisogno di strutture o servizi che consentano di raggiungere o entrare agevolmente nell'edificio e di fruire dei relativi spazi in condizioni di adeguata autonomia.

La competenza per l'impugnazione di delibera assembleare di spesa si determina in funzione del valore dell'intera delibera e non secondo la quota spettante all'attore

Cassazione 25 maggio 2022 n.16955

Un condòmino impugna la delibera dell'assemblea condominiale avanti il Giudice di Pace lamentandone l'invalidità per mancata convocazione ed altri motivi di merito e chiedendone declaratoria di nullità o pronuncia di annullamento.

Il Giudice di Pace si dichiara incompetente per valore sulla domanda, con ordinanza che viene appellata dal condòmino avanti il Tribunale.

Quest'ultimo Giudice, a sua volta, rigetta il gravame proposto dal condòmino rilevando che effettivamente la domanda non poteva ritenersi limitata alla quota di spesa attribuita al condòmino ma investiva l'intera delibera.

Il condòmino soccombente ricorre allora in Cassazione per motivi sostanzialmente legati alla competenza a giudicare sull'impugnazione.

Nell'ordinanza in rassegna la Corte osserva che nell'azione di impugnazione che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento della delibera viziata, con effetto nei confronti di tutti i condòmini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato e non sulla base del contributo alle spese dovuto dall'attore: la pronuncia infatti non opera solo nei confronti dell'istante né nei limiti della sua ragione di debito, ma investe l'intero deliberato.

In tal senso non possiamo che fare riferimento ad altra pronuncia, Cass.21-03-2022 n.9068 di poche settimane precedente quella in commento, che vi

si collega in reciproco completamento e che esprime il seguente principio di diritto: *"nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito"*.

Si assiste dunque alla riconduzione della competenza a giudicare sull'impugnazione della delibera di spesa a criteri di efficacia generale della pronuncia, legati al valore complessivo del deliberato e svincolati dal valore della sola quota contestata.

Il locatore che chiede il rimborso di oneri condominiali deve produrre le delibere dell'assemblea che li hanno approvati.

Tribunale di Roma, 6 giugno 2022 n.8894

Nell'ambito di una più vasta controversia fra locatore e conduttore per un rapporto contrattuale abitativo, il locatore lamentava avanti il Tribunale di Roma, fra gli altri motivi di inadempimento, il mancato pagamento degli oneri condominiali da parte del conduttore.

Sosteneva infatti che il conduttore aveva omesso di rimborsare al locatore le somme da questo anticipate all'amministratore del condominio.

Il Tribunale tuttavia ha respinto tale domanda osservando che nel caso in cui gli oneri accessori non siano già predeterminati in contratto "ma debbano essere calcolati in base ai criteri di riparto adottati in sede di bilancio preventivo e consuntivo deliberato dalla assemblea dei condomini, e siano dovuti dal conduttore "a rimborso" dei pagamenti effettuati dal locatore, l'onere della prova del credito gravante sul locatore dovrà ritenersi assolto - in caso di contestazione da parte del conduttore delle singole voci dovute o della inesatta applicazione dei criteri di ripartizione ed erroneità dei conteggi, o della inesistenza delle spese sostenute dal locatore - se siano prodotte in giudizio le delibere condominiali approvative dei criteri di riparto delle spese ed i documenti dimostrativi degli esborsi effettivamente sostenuti e richiesti a rimborso" (Cass. 10 novembre 2016 n. 22899).

Nel nostro caso la parte locatrice aveva prodotto in giudizio solo le ricevute di pagamento, ma non le delibere che avevano approvato i criteri di riparto delle spese, con la conseguenza che il preteso credito del locatore era rimasto sguarrito di prova.

Vale la pena ricordare che il pagamento degli oneri condominiali nella locazione deve rispettare il meccanismo di cui all'art.9 L.392/1978: 1) il locatore-condòmino (unico legittimato passivamente al recupero degli oneri condominiali) versa all'amministratore le somme dovute pro quota secondo quanto approvato dall'assemblea; 2) il locatore chiede al conduttore il rimborso di quanto versato nella misura spettante al conduttore per contratto o ex art.9 cit.; 3) il conduttore ha tempo due mesi per rimborsare le somme, pe-

riodo nel quale ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi del credito, quali verbali di assemblea e stati di riparto; 4) in caso di mancato pagamento del termine il conduttore è costituito automaticamente in mora e può essere soggetto al recupero forzoso del dovuto.

La Corte di Appello di Roma conferma l'indirizzo interpretativo tradizionale in tema di balconi aggettanti, esaminata con prudente apprezzamento la situazione di fatto da valutare caso per caso.

Corte di Appello di Roma, 27 giugno 2022 n.4447

La pronuncia in rassegna riguarda l'impugnazione di una delibera condominiale che, secondo la prospettazione del condòmino impugnante, aveva erroneamente ripartito fra tutti le spese di rifacimento dei balconi attribuendo a tali manufatti un carattere di interesse condominiale anziché esclusivo.

La domanda veniva respinta in primo grado, ma la Corte di Appello ribalta la pronuncia del Tribunale, osservando che i balconi aggettanti, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Ne consegue che le spese relative alla manutenzione dei balconi, comprensive non soltanto delle opere di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piattaforma o soletta, all'intonaco, alla tinta ed alla decorazione del soffitto restano a carico del solo proprietario dell'appartamento che vi accede, e non possono essere ripartite tra tutti i con-

domini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (cfr. Cass. Sez. 2, 30/04/2012, n. 6624; Cass. Sez. 2, 17/07/2007, n. 15913; arg. anche da Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071).

Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, l'assemblea condominiale non può, infatti, validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni: perciò, nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, viene ritenuta nulla la deliberazione che disponga, appunto, in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione (Cass. 15/03/2017, n. 6652; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14576).

Pertanto, solo laddove i balconi rechino rivestimenti esterni o elementi decorativi ed ornamentali tali da conferire al fabbricato un profilo estetico più gradevole, tali parti dei balconi debbono considerarsi comuni (Cass. 218/11, Cass. 587/11 e Cass. 21641/17).

Tuttavia – prosegue la Corte – l'individuazione di tali elementi, la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza, dovendo fondarsi sulla loro idoneità ad assolvere alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, non possono essere oggetto di un riscontro in astratto, ma devono essere frutto di una verifica in concreto, in base al criterio della loro funzione precipua e prevalente. Diversamente opinando dette parti dell'edificio sarebbero sempre beni comuni, ma ciò sarebbe in contrasto con le citate sentenze, nelle quali la Suprema Corte ha precisato che l'accertamento della natura del balcone, al fine di poterlo includere fra i beni comuni, deve essere effettuato caso per caso e che i rivestimenti dei balconi in aggetto devono svolgere una funzione estetica non in quanto tali ma per le loro caratteristiche estrinseche.

Nel caso di specie, la Corte ha rilevato che i balconi non hanno elementi decorativi rilevanti, nè alcun pregio estetico tale da migliorare il decoro dell'edificio.

Ne è conseguita la pronuncia di nullità della delibera impugnata, che aveva accollato anche all'impugnante le spese di manutenzione dei balconi aggettanti di proprietà esclusiva.



* Consulente legale ANACI Roma