

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'assegnazione di un posto auto al nuovo condòmino che ne è sprovvisto integra adeguamento delle modalità di uso della cosa comune

Corte di Appello Messina, 7-12-2022 n.805

La controversia sorge per l'impugnazione della delibera assembleare che assegnava un posto auto nel cortile comune ad un condòmino, proprietario di una nuova unità immobiliare che fino ad allora ne era sprovvisto. L'impugnante lamentava la nullità della delibera, approvata a maggioranza, in relazione alla prospettata assegnazione in uso esclusivo.

Il Tribunale, in primo grado, ha rigettato la domanda affermando che con la delibera impugnata, il Condominio ha inteso disciplinare le modalità di uso di un bene comune, quale il cortile condominiale. Secondo costante indirizzo della Suprema Corte, la delibera dell'assemblea condominiale che assegna i singoli posti auto ricavati nell'area cortiliva comune, senza però attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata, è validamente approvata a maggioranza, non essendo necessaria l'unanimità dei consensi, in quanto essa disciplina le modalità di uso del bene comune, e si limita a renderne più ordinato e razionale il godimento paritario. Si profila un motivo di nullità qualora la delibera, nell'assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incida sui diritti individuali di proprietà esclusiva di ognuno dei quali, ad esempio, il diritto di accesso al box di proprietà.

La Corte di Appello, adita dalla medesima impugnante, confermava la decisione di rigetto dell'impugnazione, affermando che in ragione di una nuova situazione di fatto devono essere riconosciuti ai proprietari dei nuovi appartamenti, i quali concorrono anch'essi pro quota negli oneri afferenti alle parti comuni, gli stessi diritti di cui godevano in precedenza tutti gli altri, secondo il principio di utilizzo paritario delle cose comuni sancito dall'art.1102 c.c..

Secondo la pronuncia in rassegna, in mancanza di assegnazione in uso esclusivo, che avrebbe portato differenti implicazioni, tale attribuzione ha allineato il diritto all'uso della cosa comune al pari diritto di ciascun condòmino

sull'area comune. La delibera, quindi, avendo regolamentato l'uso delle parti comuni senza alcuna alterazione della destinazione del bene e senza lesione del pari uso da parte degli altri condomini, ben poteva essere approvata a maggioranza.

L'uso legittimo della cosa comune da parte del condòmino, entro i limiti dell'art.1102 c.c., non richiede il consenso dell'assemblea

Cassazione, ord.13-12-2022 n.36389

Il tema della pronuncia in rassegna ricorre assai spesso. Il condòmino utilizza la cosa comune secondo il suo diritto e l'assemblea, pur in mancanza di specifica norma derogatrice dell'art.1102 c.c., impone il suo preventivo consenso o il veto successivo.

La pronuncia della Corte ribadisce che in tema di condominio negli edifici, le modificazioni per il miglior godimento della cosa comune (a differenza dalle innovazioni che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti ai sensi dell'art. 1120 c.c.) possono essere apportate a proprie spese dal singolo condòmino con i limiti indicati dall'art. 1102 c.c. e non richiedono alcuna preventiva autorizzazione assembleare, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'esercizio dell'autonomia privata.

Nel caso venisse comunque richiesta un'autorizzazione dallo stesso condòmino interessato potrebbe attribuirsi all'eventuale autorizzazione alle modifiche il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante.

Diversamente, ove l'assemblea neghi al condòmino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c.c., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni.

La Cassazione conferma che non sono consentite le modifiche per fatti concludenti

Cassazione 14-10-2022 n.30305

Il Supremo Collegio affronta, ancora una volta, il tema delle modifiche dei criteri di spesa per "fatti concludenti" ossia quei comportamenti pacificamente ripetuti nel corso degli anni, dai quali sia desumibile una volontà più o meno implicita di modificare detti criteri.

La Corte, con il provvedimento in commento, conferma il proprio indirizzo negativo.

Ribadisce infatti che, in base al combinato disposto degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "ad

substantiam", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per *"facta concludentia"* (Cass. Sez. 2, 15/10/2019, n. 26042).

D'altro canto, l'art. 68 disp. att. c.c. prevede che la tabella millesimale sia "allegata al regolamento di condominio", e già Cass. Sez. Unite 30 dicembre 1999, n. 943, aveva precisato che la formazione del regolamento condominiale è sempre soggetta al requisito della forma scritta *"ad substantiam"*, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale dall'art. 1138 c.c. (che prescrive la trascrizione del regolamento approvato dall'assemblea in apposito registro), dall'art. 1136 c.c. (che

prescrive la verbalizzazione e la trascrizione nel registro tenuto dall'amministratore delle delibere assembleari), nonché, ove si tratti di clausole di natura contrattuale, dalla loro incidenza sull'estensione dei diritti immobiliari dei condomini.

La Corte si richiama alla recente pronuncia delle Sezioni Unite 14 aprile 2021 n.9839 per la quale sono annullabili le deliberazioni dell'assemblea aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, mentre sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati anche per il futuro i medesimi criteri di riparto legali o convenzionali, talchè apparirebbe incoerente sostenere che una serie di deliberazioni, di per sé invalide, che disattendano la vigente tabella millesimale, possano qualificarsi come comportamento univocamente concludente, protrattosi nel tempo, dal quale ricavare l'approvazione, a maggioranza o all'unanimità, di una nuova tabella dei millesimi.

Lo scioglimento del condominio non è consentito per realizzare l'autonomia amministrativa di una singola palazzina

Tribunale di Roma, 30-12-2022 n.19191- est.Berti

Nell'ambito di una più ampia controversia delineata dalla impugnazione di una delibera condominiale, la sentenza in rassegna tocca anche il delicato argomento dello scioglimento del Condominio e delle motivazioni, spesso conflittuali, che danno origine alle delibere di separazione.

La pronuncia si richiama alle disposizioni degli artt. 61e 62 disp. att. c.c. e precisa puntualmente che, come più volte ribadito dalla Suprema Corte, la divisione può operare solo se ogni condominio oggetto della scissione abbia le caratteristiche di un edificio autonomo (pur permettendo l'esistenza di parti comuni ai vari edifici ex art. 1117 c.c.) (cfr. Cass. n. 1964/1963; Cass. n. 27507/2011; Cass. n. 21686/2014; Cass. n. 22041/2018; Cass. n. 16385/2018).

Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi", esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

La sentenza in commento non manca di precisare che quanto, alla natura dell'edificio condominiale e alla sua possibile divisibilità è da considerare "autonomo" l'edificio o la parte di esso allorché l'insieme dei piani o degli appartamenti, da cui risulta composto, sono posti in modo da costituire, con le parti accessorie e con i servizi comuni, un tutto unico a sè stante, che potrebbe, secondo i comuni criteri edilizi, qualificarsi come un caseggiato o come un edificio indipendente.

Il decreto ingiuntivo per il recupero di oneri condominiali non necessita di previa lettera di messa in mora del debitore

Tribunale di Roma, 27-12-2022 n.19006

La contesa nasce da opposizione al decreto ingiuntivo che intima il pagamento degli oneri condominiali pacificamente approvati dall'assemblea, la cui delibera, unitamente allo stato di riparto è stata posta alla base della richiesta monitoria.

Il condòmino intimato, nel proporre la sua opposizione, non ha contestato il debito per oneri condominiali, ma ha solo censurato di non aver ricevuto una formale lettera di messa in mora che, a suo dire, costituirebbe elemento indispensabile per il recupero del credito.

Il Tribunale osserva che nel recupero dei crediti condominiali approvati e ripartiti e non corrisposti nessun previo adempimento formale (e dunque nessun obbligo di procedere con il sollecito di pagamento) è imposto all'amministratore di condominio in quanto, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., questi, in adempimento del proprio mandato, può (anzi deve) agire per il recupero del credito anche senza una delibera autorizzativa in tal senso.

La costituzione in mora, semmai, avendo lo scopo di interrompere la prescrizione, costituisce un adempimento da porre in essere nell'esclusivo interesse del condominio e non come condizione per procedere al recupero del credito nei confronti del condomino moroso.

L'opposizione è stata quindi agevolmente rigettata con condanna del condòmino opponente al pagamento delle spese di lite.



* Consulente legale ANACI Roma