

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'amministratore deve attivarsi con opportune indagini per individuare e convocare in assemblea il condòmino effettivo.

Tribunale Napoli Sent.13 ottobre 2023 n.9338

La controversia, oggetto di questa pronuncia di merito, sorge in tema di esatta convocazione del soggetto avente diritto a partecipare all'assemblea.

Secondo il Giudice partenopeo l'amministratore non può invitare il condòmino apparente, né sono scriminanti le difficoltà di rintraccio o di tenuta dell'anagrafe condominiale.

In tema di condominio negli edifici, all'assemblea dei condomini deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare.

Di conseguenza, l'amministratore deve svolgere le indagini suggerite dalla diligenza imposta dalla natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività.

Non rilevano, in senso opposto, l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale e l'obbligo dei condomini di comunicargli le variazioni dei dati, in forza dell'articolo 1130 n. 6, del Cc.

Nemmeno rileva l'obbligo di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'articolo 63, comma 5, disposizioni di attuazione del Cod.Civ., entrambi inseriti dalla legge n. 220 del 2012. (Nel caso di specie, rilevato dalla compiuta istruttoria che all'adunanza assembleare oggetto di causa erano state convocate le consorti in luogo dei rispettivi condomini defunti, il voto delle quali era poi risultato determinante ai fini del raggiungimento della maggioranza richiesta, il giudice adito, nel richiamare l'enunciato principio, ha disposto l'annullamento della deliberazione assembleare impugnata).

Il rifiuto del Condominio di abbattere le barriere architettoniche costituisce comportamento discriminatorio nei confronti dei disabili.

Cass., 15 giugno 2023, n. 17138

Questa interessante pronuncia della Suprema Corte origina dalla controversia instaurata fra un disabile e un condominio per la presenza di barriere architettoniche che impedivano una concreta accessibilità dell'immobile.

In particolare, il disabile lamentava di non poter accedere all'appartamento della sorella, sito nello stabile e pertanto di non potere farle visita a causa della presenza di barriere architettoniche insormontabili.

Il Supremo Collegio ha quindi statuito che *"in materia di tutela antidiscriminatoria delle persone con disabilità vittime di disparità di trattamento nell'ambito di un contesto condominiale, costituisce discriminazione, ai sensi dell'articolo 2 della legge 67/2006, la situazione di inaccessibilità all'edificio determinata dall'esistenza di barriere architettoniche"*.

La pronuncia si conforma ad un orientamento espresso già dalla Sentenza della Cass.13-02-2020 n. 3691 in tema di tutela antidiscriminatoria nella materia delle barriere architettoniche.

La Corte ha in passato già affermato che *"ampia definizione legislativa e regolamentare di barriere architettoniche e di accessibilità rende la normativa sull'obbligo dell'eliminazione delle prime, e sul diritto alla seconda per le persone con disabilità, immediatamente precettiva ed idonea a far ritenere prive di qualsivoglia legittima giustificazione la discriminazione o la situazione di svantaggio in cui si vengano a trovare queste ultime"*, consentendo loro *"il ricorso alla tutela antidiscriminatoria, quando l'accessibilità sia impedita o limitata"* cioè, a prescindere, *"dall'esistenza di una norma regolamentare apposita che attribuisca la qualificazione di barriera architettonica ad un determinato stato dei luoghi"* (così, in motivazione Cass. Sez. 3, sent.23 settembre 2016, n. 18762, Rv. 642103-02).

Una conclusione, questa, ribadita nella pronuncia in commento, che appare in linea con la necessità di assicurare alla normativa suddetta un'interpretazione estensiva conforme a Costituzione, se è vero che - come sottolinea la stessa giurisprudenza costituzionale - l'accessibilità *"è divenuta una "qualitas" essenziale perfino degli edifici privati di nuova costruzione ad uso di civile abitazione, quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici"* (così, Corte cost., sent. n. 167 del 1999; nello stesso senso, Corte cost. sent. n. 251 del 2008).

Del pari, si è sottolineato come *"il superamento delle barriere architettoniche - tra le quali rientrano, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera b), del d.P.R. n. 503 del 1996, gli «ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti» - è stato previsto (comma 1 dell'art. 27 della legge n. 118 del 1971) «per facilitare la vita di relazione» delle persone disabili"*, evidenziandosi che tali principi *"rispondono all'esigenza di una generale salvaguardia della personalità e dei diritti dei di-*

sabili e trovano base costituzionale nella garanzia della dignità della persona e del fondamentale diritto alla salute degli interessati, intesa quest'ultima nel significato, proprio dell'art. 32 Cost., comprensivo anche della salute psichica oltre che fisica" (così, nuovamente, Corte cost. sent. n. 251 del 2008).

In caso di contrasto sull'uso delle cose comuni prevalgono le norme della disciplina condominiale su quelle in materia di distanze legali.

Cass. 11 dicembre 2023 n. 34461

La Corte di Cassazione conferma un principio ormai consolidato da anni, ma talvolta inapplicato.

Nel condominio l'uso delle cose comuni soggiace ai limiti dell'art. 1102 cod. civ., con la conseguenza che ciascun condòmino è libero di utilizzare il bene al fine di ritrarne ogni possibile utilità, anche peculiare o più intensa, eventualmente apportando a proprie spese le modifiche atte al miglior godimento.

È anche vero che nella necessaria coabitazione dei condòmini nell'edificio devono essere rispettate le norme che presiedono al corretto esercizio del diritto sulla proprietà esclusiva nei rapporti di vicinato.

Talvolta l'esercizio dei diritti concorrenti comporta anche contrasto applicativo fra le norme, ove ci si interroga su quale di esse abbia prevalenza nel caso concreto.

La Corte di cassazione conferma il proprio indirizzo ormai consolidato esprimendo il seguente principio di diritto.

Le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condòmini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condòmino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima.

L'occupazione illegittima del bene comune comporta il risarcimento del danno a favore degli altri comproprietari

Cass. 19 gennaio 2024 n. 2047

Come è noto, l'uso della cosa comune consente al singolo partecipante di utilizzarla in modo anche più intenso, apportandovi a proprie spese le modifiche per il miglior uso, nel rispetto dei limiti della destinazione e del pari utilizzo da parte di tutti i condòmini, secondo un principio di ragionevolezza legato a valori di solidarietà e cooperazione.

Il singolo partecipante non può estendere il proprio diritto in danno degli altri condòmini.

Secondo la pronuncia in commento, solo qualora l'uso individuale del bene comune non ecceda i limiti dell'art. 1102 cod. civ. non è dovuto alcun risarci-

mento ai comproprietari che siano rimasti inerti o vi abbiano acconsentito né è possibile riconoscere una "indennità" per la semplice occupazione del bene, poiché tale utilizzo costituisce pur sempre manifestazione del diritto di comproprietà che compete al singolo e che investe l'intera cosa comune.

In tale caso di uso legittimo della cosa comune, nel rispetto dei limiti di legge, l'eventuale ripartizione dei frutti naturali e civili tratti individualmente dal bene goduto è regolata in sede di divisione e di resa del conto.

Viceversa, l'occupante è tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto se gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta senza nulla ottenere, ove ne abbia tratto un vantaggio patrimoniale.

In tale evenienza occorre la prova di una sottrazione o di un impedimento assoluto all'esercizio delle facoltà dominicali di godimento e disposizione del bene comune spettanti agli altri contitolari o una violazione dei criteri stabiliti dall'art.1102 cod.civ.

In tal caso, il danno risarcibile può essere quantificato in base ai frutti civili ricavati dall'uso esclusivo del bene.

Anche il condòmino danneggiato dai beni comuni è tenuto a partecipare "pro quota" alla spesa di riparazione

Cass.28 dicembre 2023 n.36149

Il condomino che subisca danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio assume, come danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza essere esonerato dall'obbligo, che trova fonte nella comproprietà, di contribuire a sua volta e "pro quota" alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni.

La Corte di Cassazione esprime la massima sopra riportata, che è applicabile in tutte le fattispecie relative al danno arrecato a un condòmino dalla omessa manutenzione di parti comuni.

L'ipotesi più frequente, ma non la sola, è quella delle infiltrazioni.

In tale evenienza si dimentica spesso che il bene comune che arreca i danni è di proprietà pro quota anche del soggetto danneggiato, il quale è tenuto, nella medesima proporzione a concorrere alle spese per la sua manutenzione.

Per un precedente vedasi, fra le altre Cass.18187/2021. ■

* Consulente legale ANACI Roma