

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Nel condominio parziale si suddividono fra i soli partecipanti le spese di manutenzione, il risarcimento del danno e anche le spese legali, senza coinvolgere anche gli altri condòmini.

Corte di Appello di Roma, Sent.4 luglio 2024 n.4736

La vicenda all'esame della Corte territoriale di Roma, aveva ad oggetto la ripartizione della spesa di risarcimento dei danni arrecati dal dissesto di un terrazzo e le spese legali del giudizio, che ne era scaturito a seguito della delibera condominiale che divideva queste ultime fra tutti i condòmini e non fra i soli partecipanti alla comunione parziale.

Nella specie, il condominio risultava formato da due stabili distinti e separati e il danneggiato aveva evocato in giudizio il Condominio in persona del suo amministratore pro tempore.

La pronuncia che ne era seguita in primo grado aveva condannato il Condominio soccombente a risarcire i danni e a rifondere le spese legali; queste appunto erano state poi indebitamente divise fra tutti i condòmini delle due palazzine e non fra i soli appartenenti alla palazzina interessata secondo i principi del condominio parziale.

Premessa la applicazione dell'art.1126 cod.civ.,il Tribunale affermava in primo grado che la regola speciale di riparto è dettata per le spese di rifacimento del terrazzo ma non anche per le spese legali del giudizio.

Il diverso avviso della Corte di Appello specifica che la norma dell'art.1126 c.c., nel prevedere il riparto delle spese di manutenzione, non può che riguardare le spese di conservazione, sia per un dato letterale: il termine "manutenzione" equivale a "conservazione" posto che mantenere significa preservare l'integrità; e sia perché, se riguardasse il riparto in base all'utilità, sarebbe un inutile doppione del secondo comma dell'articolo in esame.

Ciò detto si può quindi affermare che nell'ipotesi di condominio parziale tutte le spese gravano esclusivamente in capo ai partecipanti, come conseguenza della delimitazione dell'appartenenza, e verranno ripartite proporzionalmente alle quote o all'uso a seconda che riguardino spese di conservazione o spese di godimento.

Tali spese non possono essere limitate alle spese di godimento e di manutenzione, dovendosi comprendere, in ragione dell'appartenenza di tali beni solo ai condòmini facenti parte del condominio parziale, tutte le spese inerenti a tali beni, quindi anche le spese attinenti al risarcimento dei danni, ovvero le spese legali che il condominio ha sostenuto, o deve corrispondere in forza di una condanna, in relazione a tali beni.

Da ciò deriva che, quando l'amministratore dell'intero condominio, abbia rappresentato, come avvenuto nel caso di specie, solo i partecipanti del condominio parziale, in quanto l'oggetto verteva su beni di esclusiva pertinenza di detto condominio, non può l'assemblea porre le spese legali a carico di soggetti estranei a detto condominio, sol perché rappresentano l'intero complesso condominiale. Dovrà fare applicazione dei criteri normativi previsti in materia di condominio parziale, escludendo da ogni spesa, anche legale, i condòmini non facenti parte del condominio parziale. La Corte di Appello di Roma ha quindi riformato la Sentenza del Tribunale nel senso sopra indicato.

In esito alla modifica delle tabelle millesimali errate il Condominio ha diritto di ripetere l'indebito da chi ha pagato negli esercizi precedenti in misura inferiore al dovuto.

Cassazione, 4 settembre 2024 n.23739

La vicenda si origina da una pronuncia giudiziale di modifica dei valori millesimali, in forza della quale il Condominio aveva poi modificato i riparti degli esercizi precedenti e aveva chiesto ad una condòmina di pagare le differenze risultanti da tale rettifica, siccome indebitamente trattenute.

Afferma la Corte di Cassazione, nella pronuncia in esame, che la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art.69 disp.att.cod.civ. non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condòmini; l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato.

Di conseguenza, ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti alla reale valore dell'unità, al risparmio di spesa ottenuto corrisponde un arricchimento indebito con depauperamento della cassa comune dell'intero Condominio, che è, quindi, legittimato ad agire per l'indennizzo ai sensi dell'art.2041 cod.civ. (in tal senso Cass.5690/2011 in motivazione ove si legge che il condominio non avrebbe altro rimedio per recuperare il minore incasso subito; nel senso della esperibilità della domanda ex art. 2041, anche Cass. 4844/2017 in motivazione).

Il condòmino in lite con il Condominio non è legittimato a partecipare alla deliberazione di incarico al legale

Cassazione, 1 agosto 2024 n.21750

In questo arresto la Corte di Cassazione conferma il proprio indirizzo, già espresso con la pronuncia n.3192/2023, secondo la quale il condòmino in lite

con il Condominio, rivestendo un centro di interessi distinto e contrapposto all'ente, non ha diritto a partecipare all'assemblea che delibera la lite.

Nella specie, la delibera contestata riguardava la nomina di due legali che assistessero il condominio nei confronti di una condòmina autrice di violazioni del regolamento.

Tale condòmina impugnava la delibera in questione sostenendo di non essere stata regolarmente convocata.

Osserva ora la Suprema Corte che nel caso di controversia tra condominio e uno o più condòmini, la compagine condominiale viene a scindersi per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro; tale scissione - ha proseguito questa Corte - non può non determinare implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea, così che la fattispecie in esame non va ricondotta alla disciplina del conflitto d'interessi, conflitto che si manifesta solo in sede di assemblea al momento dell'esercizio del potere deliberativo e neppure è configurabile giuridicamente un interesse a partecipare alla fase preparatoria antecedente al momento deliberativo; nel caso di scissione della compagine condominiale a fronte del particolare oggetto della lite - ha concluso questa Corte - non sussiste il diritto del singolo, quale portatore di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale, a partecipare all'assemblea, così che non ha legittimazione a domandare l'annullamento della deliberazione per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

Anche il conduttore ha diritto di utilizzare la cosa comune al pari del proprietario locatore installando una canna fumaria sulle parti comuni.

Cassazione 31 luglio 2024 n.21483

La controversia prende origine dal diniego, opposto ad un conduttore, di apporre una canna fumaria sulla parete dell'edificio in corrispondenza con la chiostrina condominiale.

La Corte di legittimità chiarisce i diritti del conduttore e, in forza dell'“effetto traslativo” del rapporto contrattuale circa il diritto di utilizzo dei beni comuni, afferma che la locazione a terzi di una unità immobiliare compresa in un edificio in condominio pone il conduttore in una posizione non diversa da quella del proprietario in nome del quale egli detiene il bene.

Il conduttore può, al pari del suo dante causa, liberamente godere ed eventualmente modificare le parti comuni dell'edificio, purché in funzione del godimento o del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto della locazione e purché non risulti alterata la destinazione di dette parti, né pregiudicato il pari uso da parte degli altri condomini (Cass. 14529/2021; Cass. 3874/1997; Cass. 6229/1986; Cass. 2331/1981). Gli è quindi consentito apporre targhe, insegne e installare una canna fumaria funzionale all'esercizio dell'attività commerciale cui sia adibito l'immobile locato. L'esercizio di tali facoltà, se compatibili con i limiti dell'art. 1102 c.c., non è soggetto ad autorizzazione assembleare (fatte salve eventuali clausole del regolamento che la richiedano), rientrando nella facoltà che derivano, in capo al locatore, dall'appartenenza

delle parti comuni e che, in virtù della locazione, sono consentite anche conduttore.

Il mandato del rappresentante del condominio nel supercondominio non ha limiti temporali.

Tribunale di Napoli, 9 luglio 2024 n.6942

Questa pronuncia di merito affronta il dilemma sull'esistenza di un limite temporale al mandato del rappresentante del singolo condominio nelle realtà di supercondominio.

Il problema è assai dibattuto in dottrina e in giurisprudenza, con una varietà di posizioni che fanno richiamo per analogia alla dimensione annuale del mandato dell'amministratore, alla assenza di limiti temporali normativamente previsti, data la diversità ontologica dei due incarichi.

La pronuncia in rassegna si colloca nel solco di questo secondo indirizzo per il quale, in tema di condominio negli edifici, le profonde differenze esistenti tra l'incarico, i poteri ed il ruolo del rappresentante del condominio partecipante ad un supercondominio, rispetto alla figura dell'amministratore, depongono per l'inapplicabilità della disciplina sulla durata dell'incarico di quest'ultimo al rappresentante previsto e disciplinato dall'art. 67 disp att. cod. civ.

Quest'ultimo, infatti, pur essendo libero nell'esercizio delle sue funzioni si limita a rappresentare il condominio nelle assemblee dei delegati dei singoli enti di gestione al fine di semplificare la gestione dei beni comuni ai diversi condòmini e per la nomina dell'amministratore del supercondominio; diversamente, come è noto, l'amministratore di condominio è dotato di maggiori poteri e capacità di iniziative (anche giudiziali a tutela del credito del condominio ad esempio) con molteplicità di doveri cui corrispondono altrettante ipotesi codificate di revoca dalle sue funzioni. Pertanto, in mancanza di una specifica disciplina sulla durata dell'incarico del rappresentante all'interno di un supercondominio, le diversità evidenziate rendono incompatibile tale specifica disciplina relativa alla figura dell'amministratore, sicché è ben possibile che i condòmini possano decidere di nominare un rappresentante senza limiti temporali, salva la possibilità di revoca senza particolari ragioni.

L'appaltatore che agisce in giudizio per il pagamento del prezzo deve provare l'esatto adempimento della prestazione

Cassazione, 23 settembre n.25410

Il Supremo Collegio esamina una controversia in materia di opere appaltate.

Nella specie l'appaltatore di opere di giardinaggio agiva nei confronti del Condominio per ottenere il saldo del prezzo, mentre il Condominio si opponeva alla domanda lamentando il mancato adempimento del contratto di appalto stante che non tutte le piante fossero state consegnate e che alcune non avessero attecchito.

La controversia si incentrava su chi avesse l'onere di provare l'inadempimento o l'esatto adempimento nella specifica materia contrattuale, ove vige un principio di inversione dell'onere della prova.

Osserva la Corte che, secondo l'insegnamento delle Sezioni Unite, il creditore che agisce in giudizio, sia per l'adempimento del contratto sia per la risoluzione ed il risarcimento del danno, deve fornire la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto (ed eventualmente del termine di scadenza), limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, su cui incombe l'onere della dimostrazione del fatto estintivo costituito dall'adempimento (Cass., Sez. Un., 30/10/2001 n.13533). L'applicazione di tale principio al contratto di appalto - cui per giurisprudenza costante si estende la disciplina generale dell'inadempimento del contratto - comporta che l'appaltatore che agisca in giudizio per il pagamento del corrispettivo convenuto ha l'onere di provare di avere esattamente adempiuto la propria obbligazione, cioè di avere eseguito l'opera conformemente al contratto ed alle regole dell'arte, integrando tale adempimento il fatto costitutivo del diritto di credito oggetto della sua pretesa (Cass., Sez. II, 13/02/2008 n.3472). Con l'effetto che la sua domanda non può essere accolta nel caso in cui l'altra parte contesti il suo adempimento, come avvenuto nel caso di specie, in cui il committente ha contestato che la prestazione non era stata integralmente eseguita e che alcune piante non erano attecchite.

A fronte di tale contestazione, la Corte d'appello avrebbe dovuto accertare se la prestazione dell'appaltatore fosse stata integralmente e correttamente eseguita e, solo in caso positivo, avrebbe potuto condannare il committente al pagamento del prezzo.

A completamento di quanto sopra la Corte aggiunge che il committente può rifiutare l'adempimento parziale oppure accettarlo e, anche se la parziale esecuzione del contratto sia tale da giustificare la risoluzione, può trattenere la parte di manufatto realizzata e provvedere direttamente al suo completamento, essendo, poi, legittimato a chiedere in via giudiziale che il prezzo sia proporzionalmente diminuito e, in caso di colpa dell'appaltatore, anche il risarcimento del danno.



* Consulente legale ANACI Roma