

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile :**
sentenza n. 27360 - del 29.12.2016

In tema di condominio, atteso il rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale. Infatti la nozione di condominio si ha anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c. (la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, che aveva escluso che la ricorrenza di un condominio - sia pure cd. minimo - in presenza di due appartamenti a schiera, che erano ricompresi nel medesimo immobile, costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato in virtù di una sola licenza edilizia e dotato di fondamenta, strutture portanti e tetto unitari e separati tra loro in linea verticale, da terra al soffitto della mansarda, da una tramezzatura divisoria).

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile :**
sentenza n. 25503 - del 13.12.2016

Il contratto di locazione non registrato è affetto da nullità quindi la prestazione compiuta in esecuzione di un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo, ne deriva che ricorrendone i presupposti, il locatore avrà diritto al risarcimento del danno ex articolo 2043 del Cc o al pagamento dell'ingiustificato arricchimento ex articolo 2041 del Cc. Questo è quanto affermato dalla Cassazione che ha accolto il ricorso contro la decisione della corte di merito che aveva ritenuto solo inefficace il contratto, con la conseguenza che il canone era comunque tenuto quale corrispettivo della «detenzione intrinsecamente irripetibile». In tema di locazione nessuna norma dà rilievo a un rapporto di fatto, quindi il versato dal conduttore in forza di un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo regolato nell'articolo 2033 del Cc. secondo cui «chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato». Il locatore ha l'onere di chiedere e provare il danno da lui patito o l'ingiustificato arricchimento da parte del conduttore.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile :**
sentenza n. 25791 - del 14.12.2016

Il termine di decadenza di trenta giorni per impugnare le delibere dell'assemblea condominiale decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti quindi se il plico diretto a questi ultimi, contenente il verbale della deliberazione, non sia lasciato al loro indirizzo ma depositato nell'ufficio postale per mancato reperimento del destinatario o di altra persona incaricata della ricezione, la comunicazione si ha per eseguita decorsi dieci giorni dalla data del rilascio dell'avviso di giacenza ovvero dalla data di ritiro del piego, se anteriore.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile :**
sentenza n. 24235 - del 29.11.2016

Se l'installazione dell'ascensore comprometta il godimento della proprietà individuale di uno dei condomini, il condominio non può procedere all'installazione dell'ascensore, quand'anche ciò serva a eliminare una barriera architettonica in favore di un portatore di handicap: la Cassazione che accoglie le ragioni del condomino proprietario di locali adibiti a box che con l'installazione dell'ascensore aveva visto limitata la possibilità di accedere alla sua proprietà perché prevale il diritto di proprietà sull'esigenza di eliminare gli ostacoli sul percorso dei portatori di handicap. A prescindere dal fatto che il proprietario dei locali li abbia o meno usati per parcheggiarci la macchina, il divieto di installazione opera.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile :**
sentenza n. 23225 - del 15.11.2016

La scissione societaria disciplinata dagli artt. 2506 e ss. c.c., come modificati dal d.lgs n. 6 del 2003 con effetti dall'1 gennaio 2004 consiste nel trasferimento del patrimonio ad una o più società, dietro il corrispettivo di assegnazione di azioni o di quote delle stesse ai soci della società scissa e produce effetti traslativi, che, sul piano processuale, non determinano l'estinzione di quest'ultima ed il subingresso di quella o di quelle risultanti dalla scissione nella totalità dei rapporti giuridici della prima, ma una successione a titolo particolare nel diritto controverso, che, qualora si verifichi nel corso del giudizio, comporta l'applicazione della disciplina di cui all'art. 111 c.p.c., e

conseguentemente la facoltà per il successore di resistere con controricorso all'impugnazione "ex adverso" proposta, davanti alla Suprema Corte, nei confronti del suo dante causa, anche se egli non abbia partecipato al processo nei gradi precedenti.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile :**
sentenza n. 23669 - del 21.11.2016

Il diritto di uso dei condomini si prescrive per non uso rispetto alle aree condominiali destinate a parcheggio, quindi i posti auto possono essere dati in locazione dal proprietario anche a terzi; l'obbligo per le nuove costruzioni, previsto dalla legge urbanistica, di prevedere delle aree condominiali destinate a parcheggio, consente la prescrizione del diritto d'uso in capo ai condomini in caso di inerzia ventennale, in tal caso, il vincolo pubblicistico rimane, con la possibilità, quindi, per il proprietario di locare il posto auto a terzi.

~ **Corte di cassazione- Sezione II civile:**
sentenza n. 21024 del 18.11.2016

E' ricondotta alla categoria delle servitù atipiche e non delle obbligazioni "propter rem" la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive poiché incide non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, difettando il presupposto dell'"agere necesse" nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio. Quindi l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù quindi avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale.

~ **Corte di cassazione- Sezione II civile:**
sentenza n. 20037 del 06.10.2016

Non ha azione di ripetizione per indebito soggettivo ex articolo 2036 il condomino che ha corrisposto al condominio la spesa di condanna per una causa di danni insorta in precedenza all'acquisto del proprio appartamento.

~ **Corte di cassazione- Sezione II civile:**
sentenza n. 19797 del 04.10.2016

I valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini nel condominio di edifici e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati cori riferimento al momento dell'adozione del regolamento. La tabella che esprime tali valori è modificabile solo in relazione a errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, le quali abbiano una rilevante incidenza sull'originaria proporzione dei valori. La certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, impone che a) gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcoli; b) i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 17035 del 11.08.2016

La delibera assembleare assunta con il voto favorevole dei rappresentanti oltre la metà del valore dell'edificio che istituisce un fondo-cassa, in una situazione di grave degrado dell'immobile al fine di assicurarae la provvista per procedere a opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, è legittima.

~ **Corte di cassazione- Sezione II penale:**
sentenza n. 16081 del 02.08.2016

Il condomino assente non ha il dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea se difetta la prova dell'avvenuto recapito al suo indirizzo del verbale della stessa. Attraverso tale recapito infatti nasce la presunzione, iuris tantum, di conoscenza posta dall'articolo 1335 del Cc, e non invece in conseguenza del mancato esercizio, da parte del destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della

gestione comune e nel documentarsi in merito a tale gestione

~ **Tribunale di Teramo:**
decreto del 29.06.2016

È inammissibile il ricorso per la revoca giudiziale ex articolo 1129 del Cc proposto nei confronti di un amministratore condominiale il cui incarico è già scaduto e che ha continuato a svolgere le proprie funzioni esclusivamente in regime di prorogatio: tale ricorso viola il principio della sovranità dell'assemblea che ha il potere di decidere sulla revoca sottoponendo la stessa al voto ossia all'effettiva manifestazione di volontà, di tutti gli altri condomini. In tali casi il singolo condomino può legittimamente richiedere all'autorità giudiziaria un provvedimento che disponga la nomina di un nuovo amministratore, previa dimostrazione che l'assemblea non vi abbia provveduto sulla base dell'art. 1105 cc.

~ **Corte di Cassazione – Sezioni Unite civili:**
sentenza n. 12237 del 14.06.2016

La volontà del costruttore dell'edificio non si può opporre in merito alla destinazione dello spazio. a colui che acquista il locale portineria di un condominio. La scelta del costruttore di concedere al condominio un locale dove esercitarvi il servizio di portineria, infatti, è volontaria e non può trasmettersi ai successivi acquirenti. In un contenzioso tra condòmino, neo aggiudicatario ad un'asta del locale in precedenza adibito a locale portineria, e il Condominio che pretendeva che tale locale continuasse ad essere adibito a tale uso, la Corte ha affermato che la concessione del locale a luogo di esercizio del servizio di portineria da parte del costruttore è frutto della volontà personale di quest'ultimo e non si trasforma in un «un vincolo di destinazione suscettibile di trasmettersi a mo' di obbligazione propter rem nei confronti dei successivi acquirenti».

~ **Corte di Cassazione – Sezioni Unite civili:**
sentenza n. 9449 del 10.05.2016

E' illegittima l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti macchina all'interno di un'area condominiale, in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri con-

domini hanno diritto di esercitare sul bene comune. Ledendo in tal modo un uso e godimento paritario del bene considerato sulla base di valutazione in astratto del rapporto di equilibrio che deve essere mantenuto fra tutte le possibili concorrenti fruizioni del bene stesso da parte dei partecipanti al condominio.

~ **Corte di Cassazione – Sezioni Unite civili:**
sentenza n. 9449 del 10.05.2016

Nel condominio negli edifici, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante al lastrico solare, se l'uso di quest'ultimo non sia comune a tutti i condomini, rispondono sia il proprietario o l'usuuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'articolo 2051 del codice civile, sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (articolo 1130, primo comma, n. 4, del codice civile) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (articolo 1135, primo comma, n. 4, del codice civile). Il concorso di tali responsabilità, salvo che sia data la prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va stabilito secondo il criterio di imputazione del 1126 c.c., secondo cui le spese di riparazione o di ricostruzione spettano per un terzo a carico del proprietario o dell'usuuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 6154 del 30.13.2016

L'articolo 1117 del cc, letto sistematicamente con l'articolo 840 dello stesso codice implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio (seppure non menzionato espressamente dalla elencazione esemplificativa data dall'articolo 1117 del Cc) va considerato di proprietà condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini. Quindi nessun condomino senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, può procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per

ingrandire quelli preesistenti, in quanto così violerebbe il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una parte comune dell'edificio, privandoli dell'uso e del godimento a essa pertinenti, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva. Tale condotta del condomino può integrare uno spoglio denunciabile con azione di reintegrazione dall'amministratore condominiale, al fine di conseguire il recupero del godimento della cosa, illecitamente sottratto.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 25288 del 16.12.2015

In materia di condominio di edifici il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ha una funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'articolo 1126 del Cc. Quindi il condominio, quale custode ex articolo 2051 del Cc, in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti a effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo, risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare. Per questo scopo i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'articolo 1130 del Cc

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 25288 del 16.12.2015

Atteso che il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, ossia l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa degli interessi, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne deriva che essi sono legittimati a impugnare personalmente, anche in Cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore. In tali casi, il gravame deve essere notificato anche all'amministratore,

persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in Cassazione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II:**
sentenza n. 23124 del 12.11.2015

Può essere ratificato dalla assemblea, titolare del relativo potere, l'operato dell'amministratore del condominio che, esorbitando dalle sue attribuzioni, abbia agito in giudizio senza essere autorizzato. La ratifica sana con effetti ex tunc l'attività compiuta, escludendo la nullità o inammissibilità della proposta azione. (M. Fin.)

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 19131 del 28.09.2015

In materia di condominio, le maggioranze necessarie per l'approvazione delle delibere sono, in modo inderogabile, quelle previste dalla legge in relazione a tutti i partecipanti e al valore dell'edificio (ovvero in rapporto alla totalità dei millesimi), sia ai fini del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercizio del diritto di voto. Ne deriva che nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e se non si raggiunge la maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 12582 del 17.06.2015

in tema di condominio di edifici, le parti possono stipulare convenzioni che limitino i diritti dei condomini, nell'interesse comune, sia sulle parti comuni, sia sul contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, prescindere dal fatto che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni. Quindi legittimamente le norme di un regolamento di condominio che hanno natura

contrattuale perché predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero perché adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini, possono derogare od integrare la disciplina legale. E quindi possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'articolo 1120 del Cc così estendendo il divieto di immutazione agli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio esistenti nel momento della sua costruzione oppure in quello del negozio successivo.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 8998 del 06.05.2015

In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni, mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine a ogni azione, anche di carattere reale o possessorio, concernenti le parti comuni dell'edificio. In tale contesto, l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendono necessari in conseguenza della vocatio in ius.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 8309 del 23.04.2015

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 7457 del 14.04.2015

Nel caso di condominio cosiddetto minimo, cui non si applicano le norme sul funzionamento della assemblea condominiale, ma quelle relative alla amministrazione di beni oggetto di comunione in generale, il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comune anticipate da un condomino resta, però, disciplinato dall'articolo

1134 del Cc, che riconosce al condomino che abbia sostenuto spese per le cose comuni non ha diritto al rimborso salvo che si tratti di spesa urgente, piuttosto che – non consentendolo l'articolo 1139 del Cc – dall'articolo 1110 del Cc, che fa riferimento al diritto al rimborso delle spese semplicemente necessarie per la conservazione delle cose comuni.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 4733 del 10.03.2015

È affetto da nullità il contratto di compravendita di un'abitazione quando il venditore ceda solo l'immobile e non anche il diritto d'uso del posto auto riservato ai condomini. Nel caso di specie, la controversia era sorta perché il venditore, trasferitosi in una mansarda realizzata abusivamente nello stesso immobile, aveva riservato a sé la possibilità di usufruire del parcheggio, collegando tale diritto all'esistenza della mansarda.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 1674 del 29.01.2015

Il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale sottostà alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, primo comma, cod. civ., la quale rinforza il credito ed evita al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori "pro quota". Questo vale anche quando il danneggiato sia un condomino, che è equiparato a tali effetti ad un terzo, pertanto devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili, poiché la custodia, sulla base della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 cod. civ., non può essere imputata né al condominio, come ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, come mandatario dei condomini.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile :**
sentenza n. 217 - del 12.01.2015

In tema di condominio negli edifici, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio – permette che egli possa proporre azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. nei confronti del costruttore a tutela

dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di presentare , in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 25634 del 04.12.2014

In tema di condominio negli edifici la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'articolo 1131 c.c., comma 2, ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini.

~ **Tribunale Salerno – Sezione III civile:**
sentenza 04.11.2014

Il terzo che vanta un credito nei confronti del condominio può agire in danno del nuovo acquirente per le obbligazioni sorte antecedentemente all'acquisto della proprietà. L'acquirente potrà poi esercitare il diritto di rivalsa nei confronti del venditore.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 17488 del 31.07.2014

Ai sensi dell'articolo 1131 del Cc ogni questione relativa ai singoli obblighi di contribuzione alle spese dei condomini, è fuori dai poteri rappresentativi passivi dell'amministratore che, dunque, non ha la rappresentanza del singolo condomino o del gruppo di condomini, nelle azioni proposte contro essi per il recupero della spese condominiali. (Nella specie l'amministratore della scala A di un condominio aveva agito - in via monitoria - per il pagamento di contributi condominiali dovuti da ciascuno dei condomini della scala B (per il rifacimento del solaio dell'androne di ingresso) nei confronti dell'amministratore della scala B. In applicazione del principio di cui sopra la Suprema corte ha affermato che l'amministratore della scala B era del tutto carente di legittimazione passiva, per cui la causa non poteva essere promossa contro di lui, ma unicamente contro i singoli condomini).

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile :**
sentenza n. 12678 - del 05.06.2014

L'amministratore del condominio è un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, pertanto si applicano, nei rapporti tra amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Si ricava che la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è limitata alle attribuzioni, ai compiti ed ai poteri, stabiliti dall'articolo 1130 c.c. Qualora si abbia riguardo ad azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, tale legittimazione può basarsi soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di una unanime, positiva deliberazione di tutti i condomini. Invero il potere di estendere il dominio acquisito con gli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari è un potere estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito all'amministratore solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati. L'assemblea, infatti, può deliberare, con le prescritte maggioranze, solo sulle questioni che riguardano parti comuni dell'edificio o il Condominio nel suo complesso, oppure sulle liti attive e passive che, esorbitando dalle attribuzioni istituzionali dell'amministratore, riguardino pur sempre la tutela dei diritti dei condomini su tali parti, ma non anche sulle questioni concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai condomini in virtù dei rispettivi acquisti, diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari l'amministratore

~ **Tribunale Trento:**
decreto- del 18.06.2014

Nel condominio negli edifici sono gravi irregolarità presupposto per la revoca giudiziale dell'amministratore, l'inottemperanza da parte di questo all'obbligo di tenere il registro dell'anagrafe condominiale, di cui all'articolo 1130, n. 6), codice civile, ad anche l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui all'articolo 1129, comma 2°, codice civile a seguito del rinnovo dell'incarico, come la modificazione apportata a

parti comuni dell'edificio che determina la decadenza del certificato di prevenzione incendi.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 13777 del 17.06.2014

Ai sensi dell'articolo 1131 del Cc ogni questione relativa ai singoli obblighi di contribuzione alle spese dei condomini, è fuori dai poteri rappresentativi passivi dell'amministratore che, dunque, non ha la rappresentanza del singolo condomino o del gruppo di condomini, nelle azioni proposte contro essi per il recupero della spese condominiali. (Nella specie l'amministratore della scala A di un condominio aveva agito - in via monitoria - per il pagamento di contributi condominiali dovuti da ciascuno dei condomini della scala B (per il rifacimento del solaio dell'androne di ingresso) nei confronti dell'amministratore della scala B. In applicazione del principio di cui sopra la Suprema corte ha affermato che l'amministratore della scala B era del tutto carente di legittimazione passiva, per cui la causa non poteva essere promossa contro di lui, ma unicamente contro i singoli condomini).

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 53 del 03.01.2014

La voce di danno di cui all'art. 1122 cod. civ. fa riferimento non solo al pregiudizio per la sicurezza e la stabilità del fabbricato, deterioramento di parti comuni causati da lavori, ma anche all'alterazione del decoro architettonico.

~ **Corte di Cassazione – Sezioni Unite civili:**
sentenza n. 25454 del 13.11.2013

Per stabilire se ricorre un'ipotesi di litisconsorzio necessario occorre considerare non le *causae petendi*, bensì i *petita* delle domande giudiziali proposte: non sussiste un'ipotesi di litisconsorzio necessario ove il condomino attore, invocando che una particella sia condominiale, chieda la condanna di altro condomino convenuto alla demolizione delle opere di delimitazione realizzate sulla particella di questi, il quale si limiti a resistere alla domanda.

~ **Corte di Cassazione – Sezione VI civile:**
sentenza n. 44629 del 05.11.2013

Nel caso del genitore separato che ometta di adempiere all'obbligo di mantenimento stabilito dal giudice in sede di separazione coniugale e che, con tale inadempimento, faccia mancare i mezzi di sussistenza ai figli minori, è ravvisabile il reato di cui all'articolo 570, comma 2°, n. 2, del Cp, che "assorbe", trattandosi di concorso apparente di reati, la fattispecie incriminatrice prevista dall'articolo 3 della legge 8 febbraio 2006 n. 54: infatti, in tale situazione, il reato, previsto dal codice penale, di aver fatto mancare i mezzi di sussistenza ai figli minori implica l'omissione del versamento dell'assegno di mantenimento stabilito dal giudice civile, sanzionata dalla previsione di legge speciale.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 22313 del 30.09.2013

L'attività dell'amministratore di condominio connessa e indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, e non deve essere retribuita a parte.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 21395 del 18.09.2013

L'amministratore di condominio può anche costituirsi in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea: in tale eventualità lo stesso dovrà ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione VI civile:**
sentenza n. 23581 del 30.05.2013

L'obbligo, penalmente sanzionato, di prestare i mezzi di sussistenza ha un contenuto più ristretto di quello delle obbligazioni previste dalla legge civile. Infatti, in sede civile, il genitore separato è obbligato ex articolo 155-quinquies del codice civile a concorrere al mantenimento del figlio anche dopo il raggiungimento della maggiore età da parte di quest'ultimo: obbligo che perdura finché il

genitore interessato non dia prova che il figlio abbia raggiunto l'indipendenza economica; mentre per i figli maggiorenni, portatori di handicap grave, il comma 2 del citato articolo 155-quinquies prevede l'applicazione delle disposizioni stabilite in favore dei figli minori. Al contrario, integra il reato di cui all'articolo 570, comma 2, n. 2, del Cp la mancata corresponsione dei mezzi di sussistenza ai figli di "età minore" ovvero maggiorenni "inabili al lavoro", derivandone che l'inabilità al lavoro del figlio maggiorenne è condizione imprescindibile per la configurabilità del reato e, a tal fine, per "inabile al lavoro" deve intendersi colui che risulti avere una riduzione permanente della capacità lavorativa nella misura pari o superiore al 74 per cento, legge n. 118 del 1971 e decreto legislativo n. 509 del 1988. (Per l'effetto, la Corte ha annullato la condanna evidenziando come non potesse ravvisarsi la violazione penalmente sanzionata, ma semmai un illecito civile, nel mancato versamento dell'assegno in favore della figlia, pur divenuta maggiorenne, risultando che a questa era stata riconosciuta una riduzione della capacità lavorativa solo del 46 per cento).

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 10235 del 02.05.2013

Ai fini dell'onere della spesa fra compratore e venditore d'immobile per interventi di manutenzione straordinaria di parti condominiali è rilevante solo la delibera assembleare con la quale tali interventi siano approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione dell'inerente piano di riparto dei corrispondenti oneri.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 10196 del 30.04.2013

Non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale stabilire interessi moratori a carico dei condomini nel ritardo dei pagamenti delle quote condominiali, potendo tale previsione essere inserita soltanto in un regolamento approvato all'unanimità. Una tale delibera è nulla e inficia, e travolge le successive delibere nella parte in cui, nel ripartire gli oneri di gestione tra i condomini in relazione a ogni singolo anno applicato, il tasso di mora fissato nella misura del 20%.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 8782 del 10.04.2013

In caso di vendita di un immobile appartenente a un complesso condominiale è da ritenersi valida, nei rapporti interni tra venditore e compratore, la previsione di una diversa statuizione adottata al fine di far ricadere sull'uno o sull'altro l'onere per le spese condominiali relative a lavori di straordinaria manutenzione, deliberate e ancora da eseguire.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 2840 del 06.02.2013

Mentre per i vizi riconducibili a vetustà e deterioramento per difetto di manutenzione del lastrico solare trova applicazione l'art. 1126 cod. civ., con riferimento alla responsabilità per i danni ricollegabili ai difetti originari di progettazione o di esecuzione del lastrico solare, anche in sede di ricostruzione, si applica il disposto dell'art. 2051 cod. civ., con il conseguente accollo del relativo onere economico in capo al proprietario esclusivo dello stesso, senza alcuna compartecipazione del condominio.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 16589 del 28.09.2012

L'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1131 commi 2 e 3 cod. civ., può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 16306 del 25.09.2012

Con riguardo a edificio in condominio, una canna fumaria non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condomini, se sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 15642 del 18.09.2012

L'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto avverso il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali non potrà estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, potendo riguardare solo la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 14633 del 24.08.2012

Anche se il vialetto condominiale di accesso ai garage permetterebbe oltre al transito anche la sosta dei veicoli, è sufficiente che la sosta delle autovetture renda meno agevole la manovra degli altri condomini per decretarne il divieto. Il parcheggio abituale sullo stradello priva infatti gli altri condomini della possibilità di utilizzare pienamente tale spazio comune, rendendo meno agevoli le manovre di entrata e di uscita dai garage e compromette il pari diritto di godimento degli altri condomini.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 14109 del 03.08.2012

Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può effettuare la trasformazione di una parte del tetto dell'edificio in terrazza a uso esclusivo proprio, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta la destinazione principale del bene.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 12471 del 19.07.2012

La formazione delle tabelle millesimali, nonché la loro modifica, non necessita di forma scritta *ab substantiam* ed è desumibile anche da *facta concludentia* invece della formale approvazione.

~ **Tribunale di Roma - sezione V:**
sentenza n. 12684 del 19.06.2012

La convocazione dell'assemblea condominiale deve contenere l'informazione preventiva degli

argomenti da discutere, non potendosi la voce "varie ed eventuali" tradursi in un contenitore eterogeneo da cui far scaturire argomenti a sorpresa. Le delibere assunte in virtù di tale generica voce devono considerarsi annullabili ai sensi dell'art. 1137 cod. civ.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 14633 del 24.08.2012

E' limitata al biennio precedente all'acquisto, - trovando applicazione l'articolo 63, secondo comma, delle disposizioni di attuazione del Cc, e non già l'articolo 1104 del Cc, - la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore. Infatti ai sensi dell'articolo 1139 del Cc, le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina. (la Cassazione sostanzialmente affermando l'applicabilità dell'articolo 1104 del codice civile, ha cassato la sentenza di merito la quale, nell'interpretare la clausola di un contratto preliminare, che prevedeva l'obbligo della promittente venditrice di estinguere ogni debito nei confronti del condominio prima della stipula del definitivo, reputava l'impegno così assunto concernente i contributi dovuti dal venditore nei limiti dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc ma per intero)