

CONDOMINIO DEGLI EDIFICI

raccolta selezionata
di giurisprudenza
2009-2013

CONDOMINIO DEGLI EDIFICI

raccolta selezionata di giurisprudenza
2009-2013



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

La presente opera è una selezione, organizzata in una classificazione tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di condominio degli edifici, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013. Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2014 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale.

Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

Edizione: aprile 2014 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-007-5 - codice: JRE72 - nic: 160 - prezzo: € 10,00 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[CONDominio DEGLI EDIFICI](#)

[AMMINISTRATORE](#)

[BALCONI](#)

[DECORO ARCHITETTONICO](#)

[DELIBERE ASSEMBLEARI](#)

[INNOVAZIONI](#)

[INTERVENTI SU PROPRIETÀ ESCLUSIVA](#)

[LIMITI E DIVIETI DELLE PROPRIETÀ ESCLUSIVE](#)

[PARTI COMUNI](#)

[REGOLAMENTO CONDOMINIALE](#)

[REGOLAMENTO DI COMPRESORIO](#)

[SOPRAELEVAZIONE](#)

CONDOMINIO DEGLI EDIFICI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.4679 del 26/02/2009 - Relatore: Emilio Malpica -
Presidente: Luigi Antonio Rovelli

Sintesi:

Nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa di un edificio non può essere ignorata la eventuale situazione di degrado di detto decoro per preesistenti modificazioni per le quali non sia stato esercitato il diritto a pretendere il ripristino.

Estratto: «Ribadisce che le opere realizzate dalla controparte sono vietate dagli artt. 10 e 29 del regolamento condominiale, e contesta l'assunto secondo cui non sussisterebbe lesione del decoro architettonico, riportando le conclusioni del c.t.u. secondo il quale sussisteva una lesione, sia pure non rilevante, e contesta l'ammissibilità dell'assunto secondo cui la degenerazione preesistente del prospetto - che essa contesta - possa incidere sulla valutazione delle innovazioni vietate apportate dal G., segnalando il particolare pregio del fabbricato condominiale. Il motivo è anch'esso infondato. La corte di merito ha fornito una motivazione ampiamente argomentata - e come tale non censurabile in questa sede - sulla ritenuta inesistenza di una lesione del decoro architettonico; a tal fine ha preso in esame in modo analitico i vari elementi delle costruzioni oggetto di causa, rapportandoli alle componenti preesistenti in una attenta valutazione del relativo impatto visivo, dando fondatamente rilievo anche alla posizione del fabbricato e alla ridotta apprezzabilità di talune delle opere in questione. Per altri versi la corte d'appello, nell'escludere l'incidenza sul decoro architettonico delle verande realizzate in relazione ad una omogeneità rispetto a preesistenti elementi di modifica del disegno compositivo della facciata, ha fatto applicazione di un principio costantemente affermato da questa corte, secondo cui nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa di un edificio non può essere ignorata la eventuale situazione di degrado di detto decoro per preesistenti modificazioni per le quali non sia stato esercitato il diritto a pretendere il ripristino (cfr. Cass. 17.10.2007, n. 21835).»

TAR ABRUZZO n.99 del 25/02/2011 - Relatore: Maria Abbruzzese - Presidente: Cesare Mastrocola

Sintesi:

Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, per cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni inerenti all'immobile in condominio.

Estratto: «Considerato che il consenso del Condominio, cui non hanno tuttavia prestato adesione gli odierni ricorrenti, in disparte la sua ininfluenza nel procedimento urbanistico che ne occupa, è anch'esso irrilevante ai fini della verifica di attualità dell'interesse, come peraltro riconosciuto dalla stessa Sentenza TAR ottemperanda - che, in ordine al diverso profilo delle legittimazione ad agire dei ricorrenti, ha avuto modo di affermare, del tutto

condivisibilmente, che “il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, per cui l’esistenza dell’organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni inerenti all’immobile in condominio (Cass. 9.5.1966, n.1179; 18.6.1968, n.2911), come pure a tutela di interessi legittimi per la difesa del valore personale coincidente con l’interesse alla conservazione dell’ambiente preesistente, interesse che è esclusivo di detti condomini e che non appartiene all’intero condominio nel suo complesso”, cfr. C.d S., sez.VI, 3.2.1981, n.128 - ;»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.361 del 22/01/2013 - Relatore: Umberto Realfonzo -
Presidente: Paolo Numerico

Sintesi:

In un condominio edilizio, mentre la proprietà delle cose comuni va riferita «pro quota» ai singoli partecipanti, la loro gestione è riferibile al condominio stesso in qualità di «centro d'imputazione di interessi», ossia come figura organizzativa che si colloca nel vasto spazio che separa le persone fisiche dalle persone giuridiche.

Estratto: «2.§.2. Con una seconda eccezione si assume che, con riferimento al gravame n. 333/2007 ed anche al 349/2005, il condominio avrebbe originariamente difettato delle necessarie deliberazioni assembleari, non potendo a tal fine essere sufficiente il verbale dell’assemblea del 23 agosto 1996 con il quale sarebbe stato conferito all’amministratore solamente un generico mandato. Pertanto, dato che la deliberazione di un ente o di un condominio in materia devono essere caratterizzate dall’oggetto, che deve specificare gli atti ed i procedimenti cui si fa riferimento dopo il primo ricorso, l’amministratore non poteva ritenersi legittimato. L’eccezione è priva di pregio. A parte il risolvente rilievo per cui, tra i ricorrenti vi sono anche i singoli condomini i quali da soli hanno la legittimazione sufficiente all’ammissibilità del gravame, si deve in ogni caso ricordare che, come è noto, in un condominio edilizio, mentre la proprietà delle cose comuni va riferita "pro quota" ai singoli partecipanti, la loro gestione è riferibile al condominio stesso in qualità di “centro d'imputazione di interessi”, ossia come figura organizzativa che si colloca nel vasto spazio che separa le persone fisiche dalle persone giuridiche. Pertanto, il condominio, nella persona dell'amministratore nell'esercizio dei poteri conferitigli dall'assemblea, è legittimato, al pari di ciascun condomino ad impugnare le previsioni urbanistiche lesive della proprietà comune (cfr. Consiglio Stato, Sez. V 14 luglio 1995 n. 1076). L’amministratore quindi non solo può agire attivamente in giudizio, a prescindere da una previa delibera dell’assemblea, ma a seguito del rigetto della domanda da parte del primo giudice, può proporre impugnazione innanzi al giudice di appello (arg. ex Cassazione civile sez. III 22 aprile 2008 n. 10369). Inoltre, salvo una diversa disposizione del regolamento condominiale o di una delibera dell’assemblea, la legittimazione dal lato attivo dell’amministratore del condominio comprende la facoltà del medesimo di proporre tutti i gravami che, successivamente alla prima deliberazione dell’assemblea, si rendano necessari per l’effettiva affermazione finale dei diritti del condominio risultati soccombenti in primo grado. Per giunta, nel caso di specie, non ci sono dubbi che la delibera del condominio “Le M.” recava una formulazione che comprendeva tutti i gradi di giudizio in quanto demandava all’amministratore “... l’istruzione

di tutti i ricorsi necessari per impedire la realizzazione di opere previsti gravante prospicienti il condominio...".»

AMMINISTRATORE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.16230 del 25/07/2011 - Relatore: Pasquale D'Ascola - Presidente: Roberto Michele Triola

Sintesi:

Nei limiti dell'attribuzione di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Sintesi:

Nel fare obbligo all'amministratore di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, l'art. 1130 c.c. ha inteso riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, cioè ad atti meramente conservativi. Resta esclusa la possibilità di esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio.

Sintesi:

Per difendere il mantenimento dell'integrità materiale dell'area a giardino, di pertinenza del condominio, non è necessario mandato di tutti i condomini, potendo l'amministratore agire ex art. 1130 c.c., n. 4, e art. 1131 c.c., non trattandosi di accertamento dei diritti dominicali.

Estratto: «Le questioni poste con l'azione giudiziaria intrapresa dall'amministratore concernevano la costruzione di un locale seminterrato ritenuta illegittima da parte attrice, perché avrebbe interessato abusivamente parti condominiali. Occorre aver riguardo al combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c.. La prima norma, al punto 4 - che viene in rilievo con il ricorso - fa obbligo all'amministratore di: "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Nei limiti di questa attribuzione, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Secondo l'interpretazione di questa Corte, il legislatore ha inteso riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile (Cass. 8233/07), cioè ad atti meramente conservativi. Resta esclusa la possibilità di esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio (Cass. 3044/09; 5147/03). Orbene, dalla sentenza impugnata emerge che nel caso di specie la domanda di maggior rilievo riguardava la costruzione di un ampio locale magazzino, che aveva però comportato che il convenuto R. si era asseritamente impadronito di un'area condominiale. Il ricorso spiega che "la costruzione del tetto di copertura" del locale ricavato nel seminterrato tagliava parte del giardino sovrastante, che circonda il