

**1) COMUNIONE e condominio - Condominio negli edifici - Recupero di quote condominiali - Decreto ingiuntivo - Legittimazione passiva**

(Cod. civ.; 1123; disp. att. cod. civ., 63).

Nel procedimento per decreto ingiuntivo introdotto dall'amministratore condominiale per il recupero delle quote di spese di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la legittimazione passiva spetta soltanto al reale proprietario dell'immobile, e non anche a colui che possa sembrare tale secondo il principio c.d. dell'"appartenenza", mancando, nei rapporti tra l'ente di gestione ed i singoli condòmini, le condizioni per l'operatività di tale principio, coesistente alla tutela dei terzi in buona fede.

6653. - 8 luglio; Sez. II; Pres. Volpe, Est, Spagna Musso, P. M. Frazzini (conf.); Marotta (Avv.Cimato) c. Fabozzi. cassa Giudice conciliatore Casoria-Arpino, 10 gennaio 1995.

**2) COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - IMPIANTI COMUNI - RISCALDAMENTO (TERMOSIFONE) - Impianto centralizzato - Insufficiente erogazione del servizio - Contribuzione nella spese di esercizio - Diritto di esonero del condominio - Esclusione - Obbligo contribuzione - Sussistenza.**

Cass. civile, sez. Unite, 26-11-1996, n. 10492 - Pres. La Torre A - Rel. Volpe V - P.M. Leo A (Conf.) - Rauco c. Condominio V. Vaccari 38 Roma

L'obbligo del condominio di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (art.1123, primo comma, cod. civ.); con la conseguenza che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per sole spese di esercizio dell'impianto, dato che il condòmino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio.

**3) COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - AZIONI GIUDIZIARIE - RAPPRESENTANZA GIUDIZIALE DEL CONDOMINIO - LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE - IN GENERE -RISCALDAMENTO (TERMOSIFONE) - Azioni reali nei confronti dei terzi a difesa dei diritti sulle parti comuni dell'edificio - Preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condòmini - Necessità.**

Cass. civile, sez. Unite, 28-11-1996, n. 10615 - Pres. La Torre A - Rel. Vella A - P.M. Amirante F (Conf.) - Rene'e S.r.l. c. Condominio V. Borgognona Roma.

Le azioni reali contro terzi, a difesa dei diritti dei condòmini sulle parti comuni di un edificio, quali quelle volte a denunciare la violazione della distanze legali tra costruzioni, essendo dirette a ottenere statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi, non rientrano tra gli atti meramente conservativi e possono, quindi, promuoversi dall'amministratore del condominio solo se sia autorizzato dall'assemblea a norma dell'art. 1131, comma primo, cod. CIV.

**4) COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - AZIONI GIUDIZIARIE - RAPPRESENTANZA GIUDIZIALE DEL CONDOMINIO - LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE - IN GENERE - Passiva - Illimitata - Azioni reali concernenti le parti comuni - Inclusione - legittimazione ad impugnare dell'amministratore - Sussistenza.**

Cass. civile, sez.II, 02-12-1997, n. 12204 - Pres. Garofalo G - Rel. Elefante A - P.M. Golia A (Conf.) - Cond. Mercogliano c. Di Gennaro

La legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti della sue attribuzioni (art. 1131 cod. civ.), mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione anche di carattere reale concernente le parti comuni dell'edificio.

In tale contesto l'amministratore ha facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della "vocatio in ius" (fattispecie concernente l'impugnazione di delibera assembleare avente ad oggetto la ricostruzione di un edificio ai sensi della legge. N. 219 del 1981).

**5) Adeguamento dell'impianto alle norme di sicurezza - Ripartizione delle spese - Criteri**

Trib. di Bologna 02-05-1995, n. 685 Pirani c. Cond. via Marconi 16 Bologna

(omossis) Per quanto riguarda la partecipazione di singoli condòmini alle spese relative all'ascensore occorre,

innanzitutto, distinguere fra le spese di manutenzione e godimento e le spese necessarie per adeguare il medesimo a disposizioni di legge.

(omissis)

Le spese che ineriscono alla manutenzione ed al godimento dell'ascensore sono determinate dall'utilizzo dell'impianto e la ripartizione tra i partecipanti al condominio deve essere effettuata in proporzione all'uso, come stabilito dall'art. 1123 Codice civile trattandosi di un bene destinato a servire i condomini in misura diversa.

Le spese che comportano modifiche dell'impianto, invece, essendo dirette allo scopo di arricchire il bene comune di un quid - sia in termini quantitativi che qualitativi (come nel caso in esame, consistente nel predisporre quegli accorgimenti utili al raggiungimento degli standard di sicurezza imposti dalla legge), - riguardano direttamente il bene stesso, quale entità fisica e patrimoniale, a prescindere dall'uso che di esso ne faccia ciascun condòmino.

Deve concludersi, perciò, nel senso che le spese in parola attengono al profilo della proprietà del bene: di conseguenza, esse vanno ripartite tra i condomini proporzionalmente al valore delle singole proprietà esclusive.

#### 6) COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - CONTRIBUTI E SPESE CONDOMINIALI - SPESE DI GESTIONE (RIPARTIZIONE) - ASCENSORE - Spese di installazione - Criterio ex art. 1123 cod. civ. - Applicabilità.

Cass. civile, sez. II, 10-01-1996, n. 165 - Pres. Verde F - Rel. Patierno A - P.M. Lungaro M (Conf.) - Compagnone c. Cond. via Ponte Seveso

Le spese di installazione dell'ascensore nell'edificio in condominio debbono essere ripartite secondo il criterio dell'art. 1123 cod.civ. relativo alle innovazioni deliberate dalla maggioranza e cioè in proporzione del valore della proprietà di ciascun condominio.

7) in Arch. loc. e cond. 1990, 457

Impianto centralizzato - Distacco delle diramazioni relative ad un appartamento - Illegittimità  
Pret. di Roma 07-04-1990 Cond. via Tripoli, 20, Roma c. IMI - Investimenti mobiliari immobiliari s.r.l.

L'impianto centrale di riscaldamento è normalmente progettato, dimensionato e costruito in funzione dei complessivi volumi interni dell'edificio cui deve assicurare un equilibrio termico di base, prevedendo e distribuendo le dispersioni di calore attraverso i solai e conferendo un apporto calorico alle parti comuni dell'immobile.

Conseguentemente il distacco delle diramazioni relative ad uno o più appartamenti dell'impianto centrale deve ritenersi vietato in quanto incide negativamente sulla destinazione obiettiva della cosa comune determinando uno squilibrio termico che può essere eliminato solo con un aggravio delle spese di esercizio e conservazione per i condomini che continuano a servirsi dell'impianto centralizzato. Il distacco è, invece, consentito quando è autorizzato da una norma del regolamento contrattuale di condominio o dalla unanimità dei partecipanti alla comunione, ovvero, anche quando, da parte dei condomini interessati al distacco, venga fornita la prova che da questo non possa derivare alcuno dei suddetti inconvenienti.

#### 8) COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - IMPIANTI COMUNI - RISCALDAMENTO (TERMOSIFONE) - Obbligo "propter rem" di contribuire alle spese di conservazione, ma non di uso (art.1118, comma secondo, cod. civ.) - Conseguenze - Distacco dall'impianto centralizzato - Legittimità - Condizioni - Obbligo di contribuire alle spese per l'uso del servizio - Esclusione - Ragioni - Obbligo di sostenere l'aggravio delle spese di gestione - Sussistenza.

Cass. civile, sez. II, 12-11-1997, n. 11152 - Pres. Garofalo G - Rel. Napoletano G - P.M. Sepe EA (Conf.) - Cond. via Cuzzi 1 Milano c. Filiaggi

Poichè tra le spese indicate dall'art. 1104 cod. civ., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono "obligationes propter rem" - e per questo il condominio non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'art. 1118, comma secondo, cod. civ., che invece, significativamente, nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni - è legittima la rinuncia di un condòmino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (purchè questo non ne sia pregiudicato), con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma secondo, cod. civ., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; è invece obbligato a sostenere le spese di gestione di tale servizio, compensato dal maggior calore di cui beneficia anche il suo appartamento.

9) COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - AZIONI GIUDIZIARIE - RAPPRESENTANZA GIUDIZIALE DEL CONDOMINIO - LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE - IN GENERE - Distacco dell'impianto comune centralizzato di riscaldamento - Delibera autorizzativa dell'assemblea - Domanda concernente la legittimità dei distacchi - Legittimazione passiva dell'amministratore - Sussistenza - Integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini - Necessità - Insussistenza.

Cass. civile, sez. II, 07- 02-1998, n. 1302 - Pres. Favara F - Rel. Corona R - P.M. Mele F (Conf.) - Sasso c. Cond. v.le Calace 1 Pal c Coop a rl

L'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità della partecipazione al giudizio dei condomini, a resistere alla domanda concernente la legittimità dei distacchi dall'impianto comune centralizzato di riscaldamento effettuati dai singoli condòmini a seguito della deliberazione assembleare autorizzativa.

10) COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - IMPIANTI COMUNI - RISCALDAMENTO (TERMOSIFONE) - Distacco dalle diramazioni dell'impianto centrale operato dal singolo condominio - Legittimità - Condizioni.

Cass. civile, sez. II, 20- 02-1998, n. 1775 - Pres. Volpe F - Rel. Bucciante E - P.M. Cafiero D (Conf.) - Busicchi c. Cond. via Valle n. 7 La Spezia

La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condòmino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima se l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravati di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio.

11) COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - IN GENERE - Balconi - Esclusione - Fregi e decori ornamentali inerenti - Prevalente funzione ornamentale dell'intero edificio e non di decoro della sola unità immobiliare - Parti comuni dello stabile - Danni cagionati dal distacco - Appartenenza dei decori alle parti comuni dello stabile - Onere probatorio - Proprietario del balcone - Attribuzione.

Cass. civile, sez. II, 07 - 09 - 1996, n. 8159 - Pres. Patierno A - Rel. Boselli G - P.M. Nardi D (Con.) - Cima c. Mastrantonio e altri

I balconi sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non costituiscono parti comuni dell'edificio e appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, che sono gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta di frammenti di intonaco o muratura, che si siano da essi staccati, mentre i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastrini), sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti, con la conseguenza che è onere di chi vi ha interesse (il proprietario del balcone, da cui si sono distaccati i frammenti, citato per il risarcimento), al fine di esimersi da responsabilità, provare che il danno fu causato dal distacco di elementi decorativi, che per la loro funzione ornamentale dell'intero edificio appartenevano alle parti comuni di esso.

12) LOCAZIONE - OPPOSIZIONE DEL LOCATORE - Configurabilità - "Beneficium excussionis" e corresponsabilità del cedente (art. 36 legge 392 del 1978) - Irrilevanza.

Cass. civile, sez. III, 04 - 03 - 1998, n. 2405 - Pres. Grossi M - Rel. Fancelli C - P.M. Carnevali A (Con.) - Siciliano c. Balduzzi

E' configurabile un grave motivo per l'opposizione del locatore alla cessione della locazione di un immobile, adibito ad uso diverso dall'abitazione, (art. 36 legge 27 luglio 1978 n. 392) nell'insolvibilità del cessionario, presunta per i protesti di titoli cambiari emessi da una società in nome collettivo - a ristretta base sociale, di natura familiare - di cui egli è socio, perchè l'autonomia patrimoniale e il "beneficium excussionis" (art. 2304 cod.

civ.) costituiscono soltanto un sottile diaframma in sede recuperatoria, mentre, la corresponsabilità del cedente, non liberato, non esclude l'inaffidabilità del cessionario.

**13) LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - CORRISPETTIVO (CANONE) - MOROSITA' - Termine di grazia (art. 55 legge 27 luglio 1978 n. 392) - Ambito di applicazione - Locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - Inclusione.**

Cass. civile, sez. III, 21 - 04 - 1998, n. 4031 - Pres. Grossi M - Rel. Salluzzo V - P.M. Palmieri R (Con.) - De Vitis c. Leoni

In tema di concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti previsto dall'art. 55 della legge del 1978 n. 392, la mancanza di espresse limitazioni all'applicabilità di tale norma, nonché di qualsivoglia incompatibilità di ordine logico - concettuale tra la sanatoria della morosità, come da essa regolata, e le locazioni non abitative escludono una interpretazione riduttiva dell'istituto e comportano la sua applicabilità anche con riferimanto alla locazione d'immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, stipulato successivamente all'entrata in vigore della richiamata legge.

**14) LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - CORRISPETTIVO (CANONE) - IN GENERE - Locazioni di immobili urbani - Canone convenzionale superiore a quello stabilito per legge - Deduzione da parte del conduttore - Autoriduzione - Inadempimento grave - Configurabilità - Condizioni.**

Cass. civile, sez. III, 04 - 11 - 1996, n. 9543 - Pres. Longo GE - Rel. Giuliano A - P.M. Gambardella V (Con.) - Danti e altri

In tema di locazione di immobili urbani la cosiddetta autoriduzione del canone e cioè il suo pagamento in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, in relazione alla dedotta esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato dalla legge, costituisce un fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore. Tale autoriduzione integra un inadempimento grave secondo la valutazione fattane dal legislatore con l'art. 2 D.L. 30 dicembre 1988 n. 551 convertito in legge 21 febbraio 1989 n. 61, quando l'importo complessivo non pagato superi, anche se riferito agli oneri accessori, quello di due mensilità di affitto.

**15) LOCAZIONE - DISDETTA - Successiva permanenza del conduttore e corresponsione del canone - Rinnovazione tacita del contratto - Esclusione - Occupazione di fatto - Sussistenza - Domanda di rilascio - Ammissibilità - Considerevolezza del lasso di tempo trascorso - Irrilevanza.**

Cass. civile, sez. III, 14 - 01 - 1998, n. 269 - Pres. Iannotta A - Rel. De Aloysio U - P.M. Lugaro M (Con.) - Rolle ed altri c. Visca

Se il locatore ha comunicato al conduttore la disdetta (art. 1596 cod. civ.), anche se per un considerevole lasso di tempo - nella specie oltre quattro anni, in relazione ad un immobile adibito ad uso abitativo - non ha agito in giudizio per il rilascio, ed ha continuato a percepire i canoni di locazione, non perciò il contratto si è rinnovato (art. 1597, ultimo comma, cod. civ.), mancando una volontà contraria a quella manifestata, si che la permanenza del conduttore costituisce occupazione di fatto.

**16) LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, COSIDDETTA SULL'EQUO CANONE) - DISPOSIZIONI PROCESSUALI - COTROVERSIE RELATIVE ALLA DETERMINAZIONE, ALL'AGGIORNAMENTO ED ALL'ADEGUAMENTO DEL CANONE - MOROSITA' DEL CONDUTTORE - TERMINE PER IL PAGAMENTO DEI CANONI SCADUTI (SANATORIA) - Mancato integrale pagamento di canoni scaduti oltre interessi e spese nel termine concesso - Successiva udienza di rinvio - Emissione di ordinanza di convalida di sfratto - Legittimità - Nuova verifica della residua inadempienza - Necessità - Esclusione.**

Cass. civile, sez. III, 18 - 02 - 1998, n. 1717 - Pres. Longo GE - Rel. De Aloysio U - P.M. Nardi D (Con.) - Taumac Srl c. Azionaria Casermaggi soc

In tema di locazioni di immobili urbani, qualora il conduttore cui sia stato intimato lo sfratto per morosità nel

pagamento del canone, ottenuta la concessione del termine di grazia previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978 n. 392, non provveda, nel termine concesso, al pagamento integrale dei canoni scaduti con gli interessi e le spese processuali liquidate dal giudice in sede di concessione del termine, legittimamente viene emessa nella successiva udienza, alla quale la causa è stata rinviata, ordinanza di convalida di sfratto, senza necessità di una nuova verifica della residua inadempienza, trattandosi di termine perentorio, come risulta dall'ultimo comma dell'art. 55 citato.

**17) LOCAZIONE - DURATA DELLA LOCAZIONE - IN GENERE - SPIRARE DEL TERMINE - Immobili adibiti ad abitazione - Mancato accordo per la determinazione del canone dopo la prima scadenza successiva alla legge sui cosiddetti patti in deroga - Rifiuto di trattativa - Configurabilità - Proroga legale biennale - Operatività - Fondamento.**

Cass. civile, sez. III, 06 - 013 - 1998, n. 2477 - Pres. Iannotta A - Rel. Varrone M - P.M. Golia A (Conf.) - Di Giovanni c. Celani

La ratio dell'art. 11, comma secondo bis, della legge 8 agosto 1992 n. 359, è ravvisabile nella finalità di assicurare un graduale passaggio, per gli immobili ad uso abitativo, dal regime dell'equo canone a quello dei patti in deroga, inducendo il locatore a proporre un canone accettabile, e il conduttore a valutare che, in caso di mancata adesione, il contratto, scaduto il biennio di proroga legale, è risolto.

Ne consegue che la mancanza dell'accordo sulla determinazione del canone, alla prima scadenza successiva all'entrata in vigore della legge, per l'applicabilità, automatica e d'ufficio - salvo volontà contraria del conduttore - della proroga biennale del contratto, sussiste sia nel caso di mancato raggiungimento dell'accordo malgrado lo svolgimento di trattative con il locatore, sia nel caso di richiesta di questi di rilascio dell'immobile alla scadenza, con implicito rifiuto di qualsiasi trattativa.

**18) Condominio negli edifici - Amministratore - Poteri - Locazione di appartamento condominiale - Atto di ordinaria amministrazione - Ratifica dell'Assemblea a maggioranza semplice - Validità**

Cass. civile, sez. II, 21 - 10 - 1998, n. 10446 - Pres. Corona - Rel. Vella - P.M. Meile (Conf.) - De Palma ed Altro c. Terranova

La conclusione del contratto di locazione di un appartamento condominiale è da considerarsi atto di amministrazione ordinaria, essendo possibile conseguire la finalità "del miglior godimento delle cose comuni" anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione, affitto); ne consegue che, ove l'amministratore del condominio abbia locato il bene condominiale anche in assenza di un preventivo mandato che lo abilitasse a tanto, deve ritenersi valida la ratifica del suddetto contratto di locazione disposta dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice.