

Qualora un bene, per le sue caratteristiche strutturali, serva al godimento di tutte le parti singole dell'edificio, esso si presume condominiale

Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 21 dicembre 2007, n. 27145

Nel condominio di edifici, affinché possa operare, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., il c.d. diritto di condominio, e' necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra i primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva. Pertanto, qualora, per le sue caratteristiche strutturali, un bene serva al godimento di tutte le parti singole dell'edificio e sia ad esse funzionalmente collegato, si presume - indipendentemente dal fatto che la cosa sia, o possa essere, utilizzata da tutti i condomini, o soltanto da alcuni di essi, e dalla entità del collegamento e della possibile utilizzazione concreta – la contitolarità necessaria di tutti i condomini sul bene.

Lastrico solare in condominio. Infiltrazioni. Danni. Obbligo risarcitorio

Cassazione civile , sez. III, sentenza 13 dicembre 2007 n° 26239

In tema di condominio di edifici la terrazza a livello, anche se di proprietà o di uso esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti.

Ne consegue che anche se appartiene in proprietà o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario o con il titolare del diritto di uso esclusivo.

Tale criterio di riparto vale però solo per la pavimentazione e, in genere, la struttura che regge la terrazza. Non trova invece applicazione per ciò che si riferisce ai parapetti, ai muretti o alle ringhiere che sono funzionalmente destinati a rendere più sicuro agevole l'uso della terrazza e che devono pertanto essere mantenuti a cura e a spese del proprietario.

Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal cit. art. 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo

Trasferimento del pianerottolo, è necessario il consenso di tutti i condomini

Cassazione, Sez. II civ., 10 luglio 2007, n. 15444

Essendo le scale, come i pianerottoli quali componenti essenziali di esse, elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di

copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione, tali beni hanno natura di beni comuni ex art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, essendo anch'essi interessati ad usufruire delle scale, e quindi dei pianerottoli, perché interessati alla conservazione (e manutenzione) della copertura dell'edificio della quale anch'essi godono.

Conseguentemente in mancanza di un titolo contrario, deve ritenersi nullo ed inefficace l'accordo intervenuto con i condomini, partecipanti all'assemblea e sottoscrittori del relativo verbale, essendo necessario il consenso di tutti i condomini espresso in un atto negoziale scritto, trattandosi di cedere i diritti reali di uso del pianerottolo del quarto piano e della sovrastante scala a chiocciola, beni condominiali.

Sopraelevazione del muro originario - realizzazione di una cancellata

Tribunale di Bari, Sez. III, Sentenza 2 Maggio 2007, n. 1069

La sopraelevazione del muro originario e la realizzazione di una cancellata, attraverso un'apertura che consente l'accesso alla proprietà esclusiva del singolo condomino che non si è limitato alla realizzazione di opere finalizzate alla conservazione/riparazione della cosa comune, si risolve in un semplice maggior godimento del singolo condomino, consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., senza integrare una innovazione da approvarsi con le maggioranze di cui all'art. 1120 c.c. (in tal senso è la giurisprudenza del Supremo Collegio in materia di apertura realizzata per mettere in comunicazione l'unità immobiliare di proprietà esclusiva del singolo condomino con l'area comune: cfr. Cass. n. 8830-2003, n. 16097-2003).

Infatti la realizzazione della cancellata, ed a maggior ragione l'innalzamento del muro divisorio di proprietà comune, se importa l'intensificazione del godimento e della utilità della cosa comune per lo S., non determina alcun pregiudizio per il Condominio, il quale alcuna limitazione subisce nella utilizzazione della cosa comune, che conserva l'originaria destinazione di delimitazione delle distinte aree di proprietà.

Va invece accolta la domanda proposta dagli interventori, in qualità di condomini, di condanna dello S. al pagamento in loro favore della indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127, 4° comma, c.c.

Ha stabilito la Suprema Corte che la suddetta indennità "...trae fondamento dalla considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano aumenta, a scapito degli altri condomini, il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio che è proporzionato al valore di piano o porzione di piano che gli appartiene, pertanto il legislatore ha inteso compensare in parte i condomini, assumendo a parametro il valore del suolo occupato, che costituisce l'unica parte comune suscettibile di valutazione".

Condominio: responsabilità decennale per il direttore dei lavori

Cassazione civile, sez. II, 18 aprile 2007, n. 9316

Con la sentenza n. 9316/2007 la Cassazione ha specificato che la garanzia per vizi costruttivi è soggetta alla prescrizione ordinaria decennale, ai sensi dell'art. 2946

c.c.. Va infatti esclusa l'applicazione dell'articolo 2226, comma secondo, c.c. (prescrizione breve di un anno), atteso che, nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi esclusivamente tenendo presente la natura dell'attività esercitata (articolo 1176 c.c.) che ha come contenuto un'obbligazione di mezzi.

L'amministratore dovrà, tuttavia, contestare in tempo utile le eventuali problematiche verificate a fine lavori ma potrà avvalersi della prescrizione di 10 anni per intraprendere un'azione legale nei confronti del progettista e del direttore dei lavori, ricorrendo anche dell'istituto dell'interruzione della prescrizione stessa come previsto dall'art. 2943 c.c.

Centrale termica interrata da un comproprietario nel sottosuolo del cortile comune

Cassazione civile sez. II, 26 febbraio 2007, n. 4386

Nel regime giuridico della comunione di edifici, l'uso particolare che il comproprietario faccia del cortile comune, interrando nel sottosuolo una centrale termica del proprio impianto di riscaldamento, non è estraneo alla destinazione normale di tale area, a condizione che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto in rapporto a quelle del sottosuolo o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri condomini, né escluda per gli stessi la possibilità di fare del cortile un medesimo e analogo uso particolare.

Spese di automazione del cancello del passo carraio

Tribunale di Novara 19 febbraio 2007

Il Tribunale di Novara con decisione del 19 febbraio 2007 ha stabilito che le spese di automazione del cancello del passo carraio debbano essere ripartite tra tutti i condomini, in proporzione alle quote millesimali di ognuna delle porzioni immobiliari, anche se non posseggano autorimesse di proprietà esclusiva, qualora il cancello permetta comunque l'accesso alle parti comuni, non essendo rilevante la concreta utilizzazione che egli faccia del bene comune.

Realizzazione parcheggio - area pertinenziale

Consiglio di Stato, V^a Sezione, decisione n° 1608/06 del 29 marzo 2006

L'articolo 9, comma 1, della legge 122/89, e successive modificazioni, stabilisce che "i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti". La norma continua disponendo che "tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente

con la tutela delle risorse idriche". In base alla norma ora riportata, i predetti parcheggi devono essere realizzati, se non vengono a ciò adibiti i locali del piano terra di un fabbricato, nel sottosuolo dello stesso fabbricato ovvero nel sottosuolo di un'area pertinenziale esterna.

Infiltrazioni d'acqua provenienti dalla rottura della "braga" della colonna di scarico.

CASSAZIONE 17 marzo 2005, n. 5792

Ai sensi dell'art. 1117 n° 3 c.c. , i canali di scarico sono oggetto di proprietà comune solo fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva, e poiché la braga, quale elemento di raccordo fra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione, essa non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all'uso (ed al godimento) di tutti i condomini; e, nella specie la braga qualunque sia il punto di rottura della stessa, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento, a differenza della colonna verticale che, raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini. Costituendo la "braga" per quanto sopra detto, parte dell'impianto di scarico di proprietà esclusiva, i danni conseguenti alla rottura della stessa, non possono che essere posti a carico del condomino o proprietario dell'impianto.