

Articolo 1139
Rinvio alle norme sulla comunione

<p>“Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale”.</p>
--

SENTENZE

- In tema di condominio di edifici costituisce innovazione (ai sensi dell'articolo 1120 del c.c.) non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solo quella che alteri l'entità materiale del bene, operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale, ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere. Ove, invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'articolo 1102 del c.c., che pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio negli edifici per il richiamo contenuto nell'articolo 1139 del c.c.. (Nella specie in applicazione del riferito principio la Suprema corte ha confermato la pronuncia di merito che aveva ritenuto che costituisce utilizzazione della cosa comune, consentita dall'articolo 1102 del c.c., come tale non vietata, l'apertura, sul pianerottolo comune, di una nuova porta, avente le medesime caratteristiche di quella già esistente nella parete di fronte, di proprietà dello stesso condomino, in posizione a essa simmetrica e speculare) (Cass. civ. sent. 12413/01).
- Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'articolo 1105 del codice civile, dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'articolo 1139 del codice civile. In particolare, è stato rilevato che il singolo condomino ha anche il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari a evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario (Cass. Civ. sent. 8479/99).
- Appartiene al potere discrezionale dell'assemblea dei condomini – alla quale spetta di provvedere all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo di gestione – l'istituzione di un fondo cassa per le spese di ordinaria amministrazione e conservazione dei beni comuni. Tale fondo, costituito dai versamenti dei singoli condomini è autonomo per il semplice fatto che è destinato a un fine specifico: la gestione del condominio. Ciò impedisce ai singoli condomini di poter rivendicare le quote versate (e sono, comunque, tutelati dall'assemblea che ne deciderà la sorte). L'assemblea condominiale, pertanto, avendo il potere di decidere l'istituzione di un fondo cassa per le spese di gestione, ha anche la facoltà di disciplinarne la raccolta, decidendo che i versamenti siano effettuati su un conto corrente intestato all'amministratore e non al condominio, quale ente di gestione, senza che una tale delibera sia in contrasto con gli articoli 1109, 1135 e 1139 del codice civile (Cass. Civ. sent. 7067/99).
- In tema di condominio ciascun partecipante è legittimato a proporre l'*actio negatoria servitutis* a tutela della libertà del bene comune, senza che sia necessario l'intervento in

giudizio degli altri partecipanti alla comunione o dell'amministratore del condominio, non ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario (Cass. civ. sent. 10478/98).

- Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1136, comma 6, del c.c. e 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione del c.c. (norme inderogabili ex articolo 72 delle disposizioni di attuazione), all'evidente fine di consentire ai condomini l'adeguata programmazione dei propri impegni e una sufficiente preparazione sui temi in discussione, l'avviso di convocazione della riunione assembleare con il relativo ordine del giorno (ex articoli 1139 e 1105 del c.c.) deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea. La convocazione è atto recettizio, produttivo di effetti qualora pervenga all'indirizzo del destinatario, senza che rilevi il momento della spedizione. Il calcolo dei giorni va eseguito a ritroso a partire dal primo giorno immediatamente precedente la data fissata, non vertendosi in tema di termine a giorni liberi. Il calcolo del periodo di preavviso va riferito alla data fissata per la prima convocazione dell'assemblea, a nulla rilevando che la stessa, in concreto, non si sia tenuta e che l'assemblea abbia conseguentemente deliberato in seconda convocazione, eventualmente nel rispetto dei cinque giorni dalla data di ricezione dell'avviso (Tribunale Torino, sez. I, sent. 2933/98).
- La norma di cui all'articolo 1105 del c.c. (in tema di amministrazione della comunione) è applicabile al cosiddetto «piccolo condominio» composto di due soli partecipanti per effetto del richiamo contenuto nell'articolo 1139 del codice civile (Cass. civ. sent. 5298/98).
- È da ritenersi atto eccedente l'ordinaria amministrazione la deliberazione assembleare avente ad oggetto l'istituzione o la soppressione del servizio di portierato. Al contrario, qualora il servizio di portierato sia già esistente, ovvero sia previsto dal regolamento di condominio, ed esistano locali destinati all'uso di portineria, l'estensione del servizio ai giorni festivi e prefestivi (nella specie, del solo mese di agosto), rappresenta una mera variante alle ordinarie modalità di gestione del servizio di portierato e si tratta, dunque, di un atto non eccedente l'ordinaria amministrazione, come tale adottabile dall'assemblea condominiale a maggioranza semplice (Tribunale Torino, sez. III, sent. 7236/97).
- Per il disposto dell'art. 1108, comma 3, c.c., applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini. Pertanto, in mancanza di un tale consenso non è valida la deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini, che abbia approvato i lavori eseguiti, su autorizzazione dell'amministratore, dalla S.I.P., di posa di un cavo telefonico sull'edificio condominiale, in guisa da creare una situazione di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio di conduttura di cavo telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto (Cass. civ. sent. 3865/93).
- In base all'art. 1139 c.c., la disciplina del Capo II del Titolo VII del Libro III del codice civile (artt. 1117–1138) è applicabile – e solo per quanto in tali norme non espressamente previsto possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale (artt. 1100–1116 c.c.) – ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche, in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogato, ai cosiddetti «condomini minimi», e cioè a quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104, 1105, 1106 (Cass. civ. sent. 5914/93).
- L'inoperatività nei condomini cosiddetti minimi delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale (art. 1136 c.c.) e la conseguente applicabilità alla gestione di tali enti delle prescrizioni riguardanti le amministrazioni del cespiti oggetto di comunione in generale, non comporta per il rimborso di spese fatte da un condomino per le cose comuni, con riferimento a dette collettività condominiali, l'applicazione della disciplina dell'art. 1110 c.c. – la cui operatività resta preclusa a norma dell'art. 1139 c.c. – bensì della disposizione sostanziale di cui all'art. 1134 c.c., diretta ad impedire indebite e

non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio, essendo previsti dalle norme processuali, applicabili ai condomini minimi, strumenti alternativi (art. 1105, comma 4, c.c.), al fine di ovviare alla eventualmente ingiustificata opposizione, o all'inazione delle controparti nella adozione e nell'esecuzione dei provvedimenti non urgenti, e tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio in condominio (Cass. civ. sent. 5914/93).

- L'art. 1139 c.c. rinvia, in materia di condominio negli edifici, alle norme sulla comunione in generale solo per quanto non è espressamente previsto per la detta materia (condominio negli edifici) (Tribunale di Milano, 22.10.79).