Quando si assiste alla costituzione di un Condominio autonomo?

Data: 7 settembre 2018 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 09 LUGLIO -La disciplina della suddivisione di un Condominio in più Condomini separati, regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., si può attuare quando il palazzo oggetto dell'iniziale divisione possa essere scisso in parti che abbiano caratteristiche tipiche degli edifici autonomi, anche se parte degli stessi resta in comune con la struttura originaria con elementi comuni tra i vari palazzi tra le parti indicate dall'art. 1117 c.c.. La separazione, quindi, deve essere fisica e funzionale e non può consistere nella mera suddivisione e parcellizzazione del complesso a fini amministrativi e fiscali. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 16385/2018, depositata il 21 giugno. [MORE]

Il caso.Una condomina impugnava, innanzi all'adito Tribunale, una delibera assembleare chiedendone l'annullamento per un difetto di convocazionein quanto questa sarebbe stata effettuata per un Condominio che, a dire della ricorrente, non era esistente. Il Tribunale accoglieva la domanda attorea annullando la delibera impugnata.

I condomini soccombenti impugnavano l'avversa sentenza innanzi alla Corte d'Appello territoriale che confermava l'esito della decisione di primo grado negando la sussistenza di un autonomo e distinto Condominio relativo esclusivamente alla gestione delle spese di riscaldamentoe beni comuni di vari stabili adiacenti, anche alla luce del vigente regolamento che aveva distinto i tre edifici in tre Condomini.

Avverso tale sentenza, i soccombenti proponevano ricorso per cassazione con due motivi lamentando come da tempo il servizio di riscaldamento avesse assunto una autonoma gestione indipendente dai tre Condomini. Secondo gli Ermellini le censure difettavano dei necessari caratteri

di tassatività e specificità, risolvendosi in una critica generica della sentenza impugnata, finalizzata a prospettare una diversa valutazione delle risultanze probatorie documentali rispetto a quella prescelta dai giudici del merito sulla base di apprezzamento di fatto loro spettante. Le dedotte violazioni degli art. 115 c.p.c. e 116 c.p.c. erano comunque prive di consistenza, in quanto la violazione dell'art. 115 c.p.c. poteva essere ipotizzata come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice avesse deciso la causa sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, aveva attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre; mentre la violazione dell'art. 116 c.p.c. era idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, c.p.c., denunciabile per cassazione, solo quando il giudice di merito avesse disatteso il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale, e non per lamentare che lo stesso avesse male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova (Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11892). I due motivi venivano ritenuti, pertanto, inammissibili.
L'altra questione analizzata dalla sentenza era l'asserita sussistenza, da parte dei ricorrenti, di un "ente di gestione autonomo" o "condominio autonomo" inerente alla sola gestione del riscaldamento e parti comuni dei tre Condomini oggetto del ricorso. Secondo il Supremo Collegio tale ente non era mai venuto in esistenza dato che "la situazione di fatto che viene a verificarsi nei condomini complessi, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni edifici, o ai separati rapporti gestori interni alla collettività dei partecipanti (sempre in base alla disciplina antecedente a quella posta dall'ora vigente comma 3 dell'art. 67 disp. att. c.c., qui non applicabile ratione temporis), non comporta l'attribuzione di autonome legittimazioni processuali in sostituzione dell'intero condominio in ordine all'impugnazione di delibere assembleari (arg. da Cass. Sez. 2, 04/05/1993, n. 5160; Cass. Sez. 2, 16/02/1996, n. 1206; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 17/02/2012, n. 2363)". Invero, "la costituzione di condomini separati in luogo dell'originario unico condominio costituito da un edificio o da un gruppo di edifici è regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., e suppone che l'immobile o gli immobili oggetto dell'iniziale condominio possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. Tale disciplina esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa o fiscale, giacché la costituzione di più condomini postula, piuttosto, la divisione del complesso immobiliare in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale (che va apprezzata in fatto dai giudici del merito), indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere gestorio o contabile (arg. da Cass. Sez. 2, 18/04/2005, n. 8066; Cass. Sez. 2, 05/01/1980, n. 65; Cass. Sez. 2, 18/07/1963, n. 1964)".

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava in solido i ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/quando-si-assiste-alla-costituzione-di-un-condominio-autonomo/107735