07/11/2011 - Articolo

Circolare n. 80 del 4 novembre 2011

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio

Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 80 del 4 novembre 2011

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	***Fuori dal tribunale l'uso dei servizi del condominio***
	Il proprietario di un box non ha servitù di passaggio sul marciapiede condominiale
	Cassazione: condomino che vende appartamento può escludere dal trasferimento dell'immobile la quota millesimale di comproprietà dell'area condominiale
Sportello Sicurezza	***Come risparmiare in condominio***

News Giurisprudenziali

Fuori dal tribunale l'uso dei servizi del condominio

Tra le cause di competenza del giudice di pace, in ambito condominiale trovano il primo posto quelle relative a beni mobili di valore non superiore a 5mila euro riguardanti la richiesta di ingiunzione di pagamento per quote condominiali non pagate. Sono di sua competenza anche le cause per apposizione di termini ogni qual volta che, pur essendo certi e riconosciuti i confini, si vuole ottenere la collaborazione del vicino per collocare o costruire quelle opere, come ad esempio piccoli scavi, muri, che rendano evidente e riconoscibile la linea di demarcazione. Ciò potrebbe avvenire, ad esempio, durante la costruzione di uno stabile confinante con un terreno privato per cui si rende necessario apporre chiaramente i confini per permettere la recinzione.

Di sua competenza anche le cause relative al rispetto delle distanze da alberi e siepi: quando la piantagione eseguita dal vicino sia a una distanza minore di quella stabilita dalle leggi o da regolamenti comunali, si può chiedere allo stesso giudice la rimozione delle piante ed il risarcimento dei danni ingiustamente subiti.

Infine troviamo le cause relative alla misura e modalità d'uso dei sevizi condominiali che annoverano quelle che hanno ad oggetto il modo più conveniente e opportuno di esercitare un diritto condominiale oppure quelle in cui si discute sul modo di utilizzare un servizio comune tra i condomini. Per

esempio: il servizio di riscaldamento, l'orario di accensione o spegnimento o la temperatura; gli impianti comuni dell'acqua o dello scarico e così via. Più precisamente vi rientrano quelle cause che riguardano le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini e hanno ad oggetto quei provvedimenti degli organi condominiali che, esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini.
Per le cause relative a rapporti tra proprietario e detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo, o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità vi appartengono quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condomini, in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalla legge o dalla volontà della maggioranza oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale.

Il limite di tollerabilità delle immissioni non ha carattere assoluto ma è relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti ; spetta, pertanto, al giudice di merito accertarla in concreto.

Luana Tagliolini www.ilsole24ore.com

Il proprietario di un box non ha servitù di passaggio sul marciapiede condominiale

Con la sentenza n. 12310/11 la Cassazione ha stabilito che il proprietario di un locale condominiale, adibito ad uso box, non può essere considerato per ciò solo titolare di una servitù di passaggio sul marciapiede, che gli consenta l'accesso al locale stesso. Né può installare scivoli tra la strada e il marciapiede, perché ciò muterebbe la destinazione del bene comune condominiale, limitandone l'uso agli altri condomini.

Il caso

Il proprietario di un locale al piano terra di un condominio chiede che gli venga riconosciuto il diritto a realizzare scivoli tra il marciapiede e la strada per consentire l'accesso in automobile al locale, adibito a box. In via subordinata chiede che venga accertata la sua servitù di passaggio sul marciapiede condominiale. Il Tribunale di Genova rigetta le domande e la decisione è confermata in appello. Il proprietario propone ricorso per cassazione.

La sentenza impugnata nega l'esistenza di una servitù di passaggio sul marciapiede condominiale, in quanto il locale è stato acquistato dal ricorrente ad uso negozio e non box. La servitù si trasferisce con il fondo dominante solo quando essa effettivamente esista e non basta la circostanza, esposta dal ricorrente, dell'uso costante del

locale come box per far sorgere la servitù.

Ugualmente, è stata negata la legittimità di costruire scivoli permanenti tra la strada e il marciapiede al fine di agevolare l'ingresso in automobile nel box. Infatti, come già ha rilevato la Corte territoriale, il marciapiede per sua natura ha la funzione tipica «di consentire il sicuro transito dei pedoni», e l'utilizzazione dello stesso come accesso al locale di proprietà del ricorrente «avrebbe comportato il mutamento di destinazione di tale parte comune».

Ciascun comproprietario può trarre dal bene comune una utilità più intensa o diversa rispetto agli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione, o compromesso il diritto al pari uso. Ebbene, osserva il Collegio, l'utilità che il ricorrente vorrebbe ottenere sarebbe, oltre che più intensa, anche palesemente in contrasto con quella che ne ricavano gli altri condomini, in quanto consentendo l'attraversamento di un'automobile sul marciapiede sarebbe compromessa la sicurezza di transito dei pedoni, i quali non si troverebbero più su un luogo in cui le vetture non possono accedere.

Infine, il ricorrente richiama la normativa in materia di portatori di handicap (art. 2, L. n. 13/89), che riconosce la possibilità di installare «a proprie spese, servo scale, nonché strutture mobili al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori ed ai garage». Anche questo motivo viene giudicato infondato, poiché le opere cui fa riferimento il richiamato articolo servono a consentire l'accesso ai portatori di handicap e non alle autovetture di loro proprietà.

www.lastampa.it

Cassazione: condomino che vende appartamento può escludere dal trasferimento dell'immobile la quota millesimale di comproprietà dell'area condominiale

In materia di condominio, con sentenza n. 22361 depositata il 26 ottobre 2011 la Corte di Cassazione ha stabilito che è possibile non cedere la quota millesimale dell'area condominiale quando si vende un immobile ad uso abitativo. Il chiarimento arriva dalla sesta sezione civile della Corte che ha deciso sul ricorso del ricorso del proprietario un appartamento che, in primo grado, aveva chiesto l'accertamento della natura condominiale di un'area circostante il lato nord di un fabbricato. I giudici dell'appello, confermando la decisione emessa dal tribunale, precisavano che l'area in questione ha natura condominiale come risulta dall'atto, che peraltro al momento della vendita dell'appartamento sito al secondo piano sono stati espressamente limitati i diritti condominiali all'atrio ed all'impianto di riscaldamento, in tal modo escludendo ogni diritto di godimento dell'avente causa sull'altra area in questione. Su tale area quindi il ricorrente non gode di alcun diritto di comproprietà derivante dall'acquisto dell'appartamento condominiale, perché si tratta di bene suscettibile di godimento separato ed escluso dalla compravendita. La Cassazione, rigettando il ricorso, ha spiegato che le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio "accessorium sequitur principale",

alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all'edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento fine a se stesso che si attua in modo indipendente da quello delle unità abitative. Pertanto il condomino ben può escludere dal trasferimento dell'immobile a uso abitativo la quota millesimale di comproprietà dell'area condominiale scoperta, rimanendone contitolare in forza della proprietà di altra porzione di piano costituita dal magazzino.

Luisa Foti www.studiocataldi.it

Sportello Sicurezza

Come risparmiare in condominio

Come risparmiare in condominio. Anche chi vive in **condominio** può trarre numerosi vantaggi dall'adozione di una serie di accorgimenti volti a **risparmiare** sui costi di conduzione dell'edificio condominiale. Infatti, basta gestire il **condominio** in maniera attenta e con un po' di buon senso per riuscire a tagliare le spese e contenere le bollette anche fino al 30-40%.

Quali sono allora i comportamenti da tenere per **risparmiare in condominio** ?

Innanzi tutto, la base per tagliare sui costi condominiali è sicuramente la corretta manutenzione del condominio ed una sensibilizzazione di tutti i condòmini sui comportamenti giusti da tenere. Questo significa che ogni condòmino deve avere l'accortezza di usare in maniera rispettosa gli spazi comuni, evitando di arrecare ad essi danni che possano costringere la collettività dello stabile a interventi costosi per il ripristino di tali aree.

Anche l'autogestione di alcuni servizi permette di **risparmiare in condominio.** Si pensi alla pulizia delle scale e delle parti comuni, alla manutenzione del giardino e delle aiuole che può benissimo essere effettuata dai condòmini stessi. Per quanto attiene all'illuminazione dell'edificio condominiale, una soluzione per contenere gli sprechi consiste nell'installazione di impianti di illuminazione a tempo, per scale e spazi comuni, oppure impianti crepuscolari che diminuiscono l'intensità della luce a seconda della luce esterna, o ancora di impianti di illuminazione dotati di fotocellule che si accendono solo con il passaggio di persone.

Per ciò che concerne il riscaldamento, l'introduzione della contabilizzazione del calore riduce notevolmente i costi anche se purtroppo tale soluzione richiede un investimento economico iniziale abbastanza gravoso. Quindi, in alternativa la soluzione potrebbe consistere nel rivedere i contratti con i fornitori e gestori dei servizi al fine di individuare, comparando i prezzi e le condizioni dei vari gestori, l'offerta più vantaggiosa.

Al fine di **risparmiare in condominio** , altra soluzione può consistere nel locare o vendere gli spazi comuni non più utilizzati, come i locali caldaia dismessi. O ancora, specie nei centri storici si può pensare ad affittare la facciata o il tetto per l'installazione di manifesti pubblicitari.

Infine, rivolgersi ad un amministratore di condominio professionista e non improvvisato consente di **risparmiare in condominio** , tant'è che basta violare una legge o non

osservare una particolare norma per incorrere in sanzioni a volte anche salate che incidono sui costi di **condominio** .

www.tutorcasa.it

Informazione Pubblicitaria

Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?

Affidati all'esperienza della

Francesco Venunzio Communication

051/ 6217386; mail: ***info@francescovenunzio.com***