

# Indice

(sentenze della Corte di Cassazione)

1. Cassazione: infiltrazione da intercapedine? Condominio risarcisca danni se non l'ha resa ispezionabile	2
2. Cassazione: condominio con edifici separati? Spese manutenzione tetto non vanno ripartite tra tutti.....	3
3. Cassazione: danni da infiltrazioni. E' di proprietà condominiale anche il raccordo tra la colonna verticale e le tubazioni dei singoli condomini .....	4
4. Cassazione: rumori molesti in condominio? Vanno eliminati perchè nocivi per la salute .....	5
5. Condominio: Cassazione, nulla la delibera assembleare se amministratore rifiutò consegna documenti contabili .....	6
6. Cassazione: condominio non risponde dei danni prodotti dal tecnico inviato dall'amministratore .....	7
7. Condominio: Cassazione, non c'è responsabilità da custodia se qualcuno cade su scale sporche di cibo. Occorre dimostrare nesso di causalità .....	8
8. Condominio: Cassazione, va rispettata la riservatezza nelle comunicazioni dell'amministratore ma non se riguardano beni comuni.....	9
9. Condominio: Cassazione, assemblea non può negare distacco dal riscaldamento anche se comporta aumento consumi.....	10
10. Cassazione: il condominio deve tutelare la privacy dei morosi! .....	12
11. Condominio: Cassazione, invalide le delibere se danneggiano gravemente un condomino .....	13
12. Condominio: Cassazione, non serve unanimità per la modifica delle tabelle millesimali .....	14
13. Cassazione: condomino può farsi giustizia da sè contro soprusi del vicino.....	15
14. Condominio: Cassazione, valido verbale d'assemblea che non indica totale dei partecipanti.....	16
15. Cassazione: amministratore non può negare chiavi del portone al condomino .....	17
16. Cassazione: museruola a Fido, anche nel condominio .....	18
17. Cassazione: videosorveglianza nei condomini? E' lecita .....	19

## **1. Cassazione: infiltrazione da intercapedine? Condominio risarcisce danni se non l'ha resa ispezionabile**

Quando si verificano infiltrazioni d'acqua in un appartamento che provengono dall'intercapedine tra due edifici che non è stata mai soggetta a manutenzione, il condominio deve risarcire il proprietario di tutti i danni compresi i costi che il danneggiato abbia dovuto sostenere per prendere in affitto, sia pur temporaneamente, una nuova abitazione risultando la sua abitazione momentaneamente inservibile per l'umidità. E' quanto chiarisce la seconda sezione civile della corte di cassazione con la sentenza n.6128/2012. La domanda del danneggiato era stata respinta in primo grado ed accolta invece dalla corte d'appello. La Cassazione ha confermato la sentenza di secondo grado facendo rilevare che nonostante il consulente d'ufficio avesse espresso un giudizio solo probabilistico, i giudici di merito hanno correttamente ritenuto che la causa delle infiltrazioni di umidità risiedesse nella mancata manutenzione dello spazio posto tra due fabbricati che il condominio avrebbe dovuto rendere ispezionabile e accessibile per evitare il ristagno di acque con conseguente loro deflusso verso la proprietà limitrofa. Gli inconvenienti erano del resto cessati dopo i lavori di impermeabilizzazione, areazione e canalizzazione. Sempre in relazione al quantum la Corte ha ritenuto corretto l'impianto motivazionale della sentenza d'appello che ha riconosciuto non solo il diritto al rimborso delle spese risultanti dalle fatture per le opere necessarie a riparare i danni provocati da infiltrazioni, ma anche il rimborso dei canoni di locazione pagati per affittare un nuovo alloggio temporaneo, durante il periodo dei lavori. L'appartamento del resto era stato reso interamente inabitabile a causa dell'umidità che si era diffusa anche in ambienti non strettamente interessati dalle infiltrazioni.

## **2. Cassazione: condominio con edifici separati? Spese manutenzione tetto non vanno ripartite tra tutti**

Nel condominio composto da blocchi di edifici distinti, le spese di manutenzione del tetto sono a carico del singolo edificio e non sono ripartite tra tutti i condomini. Questo è quanto ricorda la seconda sezione civile della Corte di Cassazione con sentenza n. 2487, depositata il 21 febbraio 2012. Nel caso di specie, i giudici di legittimità hanno accolto il ricorso del condomino, dichiarando nulle le delibere assunte dall'assemblea condominiale che aveva stabilito la ripartizione delle spese per la manutenzione del tetto a carico di tutti i condomini. Secondo la ricostruzione della vicenda processuale, il giudice di primo grado, pur ritenendo nulle le delibere in quanto assunte in contrasto con il terzo comma dell'art. 1123 c.c. ("qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità") e quindi la deliberazione sarebbe dovuta avvenire all'unanimità e non a maggioranza, rigettava la domanda del condomino spiegando che il contenuto della delibera era stato poi sostanzialmente accettato dall'attore che aveva pagato le spese, manifestando accettazione tacita della determinazione condominiale. In riforma della decisione del giudice di primo grado, la Corte di Appello, invece dichiarava nulle le delibere spiegando che, in primo luogo, l'assemblea non aveva la competenza per deliberare su un bene non comune a tutti i condomini e, anche a volerlo ritenere "bene comune" la decisione doveva essere adottata all'unanimità e non a maggioranza. La Corte di Cassazione ha confermato la decisione di secondo grado, spiegando che le delibere devono essere considerate nulle in quanto hanno ad oggetto la regolamentazione di una spesa di un bene non comune a tutti i condomini, essendo infatti il condominio composto da blocchi di edifici distinti. Inoltre, anche a qualificare il tetto quale bene condominiale, la delibera stessa avrebbe dovuto lo stesso dichiararsi nulla, in quanto, derogando al criterio stabilito dall'art. 1123, comma 2, cod. civ., avrebbe dovuto essere approvata non a maggioranza, ma all'unanimità.

### **3. Cassazione: danni da infiltrazioni. E' di proprietà condominiale anche il raccordo tra la colonna verticale e le tubazioni dei singoli condomini**

Con sentenza n. 778 depositata il 19 gennaio 2012, la seconda sezione della Corte di Cassazione ha stabilito che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale. Pertanto in caso di infiltrazioni, la proprietà della braga di raccordo è del condominio data la sua funzione prevalente di raccordo senza cui il funzionamento della colonna verticale sarebbe venuto meno. Se è rotta la braga, dunque, il condominio deve quindi risarcire i danni derivanti dalle infiltrazioni. Rigettando il ricorso di un condominio che veniva condannato, sia in primo che in secondo grado a risarcire di danni derivanti dalle infiltrazioni, la Suprema Corte è stata chiamata, in sostanza a risolvere il problema relativo alla qualificazione o meno di bene condominiale della parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra la colonna di scarico e lo scarico individuale dei singoli appartamenti. Confermando quanto deciso in secondo grado dal Tribunale, la Corte ha così spiegato che "può considerarsi circostanza pacifica che la fessurazione che ha dato origine all'infiltrazione di cui è causa sia collocata nella braga che funge da collegamento tra la colonna verticale di scarico (pacificamente condominiale) e gli scarichi collegati agli appartamenti dei residenti e dell'intimato non costituito (...). Il Tribunale ha ritenuto di considerare condominiale la braga in questione in relazione alla sua funzione, ritenuta prevalente, di raccordo tra le singole parti e la condotta verticale di scarico. E' appena il caso di osservare che, in assenza della braga in questione, non vi sarebbe raccordo tra le tubazioni di scarico verticale poste in corrispondenza dei singoli piani dell'edificio condominiale. Occorre anche considerare che l'intervento su detto raccordo deve essere operato sulla condotta verticale, mentre qualsiasi intervento sui tubi di scarico delle singole unità immobiliari fino al raccordo in questione può essere effettuato senza sostanzialmente impegnare lo scarico condominiale. In definitiva quindi il Tribunale ha fondato la sua decisione con un'argomentazione con la quale ha dato prevalenza alla specifica conformazione della colonna verticale di scarico, della quale fa parte proprio la braga di collegamento (e senza la quale il funzionamento della colonna verticale verrebbe meno) rispetto alla funzione di collegamento con gli scarichi delle singole unità immobiliari. Il ragionamento compiuto dal giudice non appare affetto dai vizi denunciati, né appare violato l'articolo 1117, 3° comma del [codice civile](#), posto che correttamente quest'ultimo può essere interpretato nel senso che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini sulla colonna verticale è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella stessa".

#### **4. Cassazione: rumori molesti in condominio? Vanno eliminati perchè nocivi per la salute**

Giro di vite della cassazione contro i rumori molesti nei condomini. La Corte ha infatti accolto il ricorso di una signora di Aosta che si lamentava da tempo la rumorosità intollerabile dell'ascensore. Gli altri condomini però non avevano voluto ascoltare le sue richieste e non avevano fatto nulla per ridurre la rumorosità. La sesta sezione civile della suprema corte che si è occupata del caso ha fatto notare come l'eccesso dei rumori che si propagano all'interno di un condominio possono risultare "nocivi per la salute umana" e per questo debbono essere rimossi. Altrimenti scatta il risarcimento del danno. Come si legge nella sentenza (n.26898/2011) la questione era finita nelle aule di giustizia perché la donna si era opposta alla richiesta del condominio di eseguire lavori di insonorizzazione sulle pareti dei muri vicini all'impianto. Questo rifiuto, però, secondo la Cassazione non esclude la responsabilità del condominio. Ora il caso dovrà essere nuovamente esaminato dinanzi alla corte d'appello di Torino. La Corte nella parte motiva della sentenza ha fatto anche notare che "i limiti normativi di rumorosità da osservarsi nella costruzione degli impianti di ascensore, ancorché sopravvenuti alla realizzazione dell'edificio e alla installazione dell'ascensore, in quanto evidentemente finalizzati a contenere l'impatto acustico nell'ambito di ambienti circoscritti, a salvaguardia del diritto alla salute delle persone direttamente esposte alle emissioni in questione, ben possono essere assunti quali parametri obiettivi di tollerabilità delle immissioni".

## **5. Condominio: Cassazione, nulla la delibera assembleare se amministratore rifiutò consegna documenti contabili**

Non c'è bisogno che il condomino specifichi le ragioni per cui chiede all'amministratore di prendere visione o di estrarre copia di documenti contabili. La richiesta, secondo la Cassazione può essere fatta in qualsiasi tempo e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea. Naturalmente l'esercizio di tale facoltà non deve ostacolare l'attività di amministrazione e non deve presentarsi come contraria ai principi di correttezza o risolversi in un peso economico per il condominio (dovendo in tale ultima ipotesi farsi gravare i costi dell'operazione compiute solo su chi ha fatto la richiesta). La decisione arriva dalla seconda sezione civile della Corte (sentenza numero 19210/2011) che peraltro ha chiarito che il rifiuto di estrarre copia dei documenti contabili, ove non sia dimostrata l'impossibilità di dare corso la richiesta perché pervenuta a poche ore dall'inizio alla seduta, dà luogo a responsabilità e all'annullamento della delibera eventualmente presa dall'assemblea. Il caso esaminato da Piazza Cavour riguarda una controversia avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare durante la quale era stato approvato il bilancio consuntivo di lavori effettuati e del relativo piano di riparto. Un condomino però aveva lamentato non avere avuto la possibilità di visionare la documentazione relativa, non avendo l'amministratore provveduto a mostrargliela nonostante la sua esplicita richiesta prima dell'assemblea. In primo grado il tribunale aveva fatto notare che "la lamentata inibita visione dei documenti di spesa, in una sola occasione anteriore alla riunione assembleare, non potrebbe comunque inficiare la validità della delibera assembleare di approvazione del bilancio consuntivo, venendo in questione solo una presunta inadempienza dell'amministratore e non potendosi, invece, con figurare una radicale impossibilità di accedere ai documenti inerenti alla gestione del condominio". La Corte d'Appello che ha riformato la sentenza di primo grado ha messo in evidenza che la facoltà del condomino di ottenere copia della documentazione contabile non è fine a se stessa essendo invece finalizzata ad un'attività di controllo non solo formale sull'attività dell'amministratore. Paralizzare questa possibilità di controllo influisce quindi negativamente sulla legittimità della delibera. Anche la Suprema Corte ha dato ragione al condomino richiamando i principi già affermati dalla giurisprudenza della stessa Cassazione in tema di comunione dei diritti reali ed ha quindi ritenuto corretta la decisione della Corte d'Appello laddove ha ritenuto che la richiesta del condomino fosse finalizzata "ad una consapevole e documentata partecipazione all'assemblea condominiale che avrebbe dovuto approvare il bilancio consuntivo dei lavori di manutenzione straordinaria e il piano di riparto delle spese".

## **6. Cassazione: condominio non risponde dei danni prodotti dal tecnico inviato dall'amministratore**

In materia di condominio, con la sentenza n. 18795, depositata il 14 settembre 2011, la Corte di Cassazione ha stabilito che non è responsabile il condominio se amministratore manda tecnico a domicilio per verificare danni lamentati da condomini. I giudici, accogliendo il ricorso del condominio con rinvio, hanno spiegato che sussiste vizio di motivazione della decisione dei giudici di appello che hanno ritenuto il condominio responsabile sul mero rilievo che l'amministratore ha dato incarico a un tecnico di procedere agli interventi necessari per verificare la causa delle infiltrazioni d'acqua lamentate dal proprietario dell'appartamento così assumendo un'obbligazione in nome e per conto del condominio. I giudici di merito non hanno infatti considerato il consenso dato dal padrone di casa all'intervento del tecnico e la necessità di detto intervento per l'individuazione della causa delle infiltrazioni, a nulla rilevando la natura invasiva dell'opera prestata dall'idraulico nella proprietà altrui.

## **7. Condominio: Cassazione, non c'è responsabilità da custodia se qualcuno cade su scale sporche di cibo. Occorre dimostrare nesso di causalità**

Nell'ambito della controversia scaturita dalla domanda di risarcimento proposta in seguito a una caduta sulle scale dell'edificio, deve essere esclusa la responsabilità da cose in custodia in capo al condominio, laddove, pur essendo stata dimostrata la presenza di residui di cibo nell'area dell'incidente, non risulta documentato con certezza che l'infortunio sia effettivamente riconducibile alla presenza in loco di scarti alimentari, mentre l'onere della prova riguardo al nesso di causalità incombe sempre sul danneggiato. Un condomino cadeva dalle scale del condominio e proponeva domanda di risarcimento del danno nei confronti dello stesso. Su ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte di appello (che aveva escluso la responsabilità del condominio in quanto non era stata raggiunta la prova della presenza del cibo sulle scale condominiali e che pertanto non era stata raggiunta la certezza che la caduta era effettivamente riconducibile alla presenza degli scarti alimentari), la Corte (sentenza 15390/2011) ha confermato la decisione dei giudici di territoriali precisando che "il difetto della prova, comunque incombente sul danneggiato (Cass. 1 aprile 2010, n. 8005), riguardo al nesso di causalità rende irrilevante ogni discussione riguardo all'applicabilità dell'art. 2051 cod. civ., considerato che la caduta sarebbe avvenuta - secondo la prospettazione dell'attrice - solo a causa della scivolosità della scala dovuta ai residui di cibo".

## **8. Condominio: Cassazione, va rispettata la riservatezza nelle comunicazioni dell'amministratore ma non se riguardano beni comuni**

Anche i condomini hanno diritto al rispetto della privacy perché titolari del trattamento di dati riservati. Non sempre però si integra in una violazione. Lo ricorda la Corte di Cassazione spiegando che non può essere ritenuta illecita una "comunicazione all'interno della compagine condominiale avente ad oggetto i dati concernenti nell'insieme la gestione condominiale ivi compresi quelli attinenti alle posizioni personali di ciascun condomino" Insomma nel caso in cui vi sia stata quindi una divulgazione di dati personali non per questo si realizza automaticamente una violazione della privacy. Il giudice di merito in casi del genere deve effettuare una comparazione tra gli interessi coinvolti. Nel caso esaminato dalla Corte è stato ritenuto non censurabile il comportamento di un amministratore che aveva diffuso fra condomini le fotocopie di un progetto di realizzazione di un ascensore privato. Il progetto era stato inviato all'amministratore dal -promotore ma dette informazioni, spiega la Corte, riguardavano le parti comuni dell'edificio e ciò esclude che vi sia stata una violazione della normativa che protegge i dati personali.

## **9. Condominio: Cassazione, assemblea non può negare distacco dal riscaldamento anche se comporta aumento consumi**

L'assemblea condominiale non può negare al condomino l'autorizzazione al distacco dall'impianto di riscaldamento sulla base del rilievo che l'interruzione del riscaldamento nei locali di proprietà del primo costringerebbe i vicini a potenziare i loro radiatori per potere far fronte alla diminuzione di calore indotto dal distacco. È questo il contenuto della sentenza n. 11857 depositata il 27 maggio 2011. La Corte ha infatti precisato che tale distacco risulta consentito soltanto a patto di escludere squilibri termici oltre che aggravii di spese: detta situazione, infatti, si sarebbe ben potuta verificare se il proprietario avesse chiuso i propri radiatori dell'impianto centrale esistente. La Corte ha infatti spiegato che la circostanza che l'appartamento che chiede il distacco confini sopra, sotto e su tutti i lati con vani di altri condomini non può essere invocata dall'assemblea come elemento alla base della negazione dell'autorizzazione. Secondo la ricostruzione della vicenda, in seguito al rigetto da parte del Tribunale della domanda proposta dal condomino che impugnava la delibera assembleare contenente la negazione dell'autorizzazione al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, il condomino proponeva ricorso per cassazione. Dopo la conferma, da parte degli Ermellini, dell'illogicità della decisione del tribunale, la causa veniva riassunta davanti alla Corte di appello di Milano che confermava però la illegittimità del distacco e quindi la decisione presa dal Tribunale. Su ricorso proposto dal condomino, la Corte ha però accolto la domanda del proprietario dell'appartamento che chiedeva il distacco spiegando che "Se si dovesse aderire alle conclusioni della sentenza impugnata, quel distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato che questa S.C. ammette in linea di principio sarebbe sempre da escludere in concreto, in quanto nell'ambito di un condominio ogni unità immobiliare confina con almeno un'altra unità immobiliare, per cui il distacco dall'impianto centralizzato da parte di uno dei condomini provocherebbe sempre quel tipo di squilibrio termico al quale ha fatto riferimento la sentenza impugnata e che comunque era stato implicitamente considerato irrilevante da parte di questa S.C. nella propria precedente sentenza, anche in considerazione che la stessa situazione senza che il condominio potesse lamentarsi per lo squilibrio termico conseguente, si sarebbe potuta verificare ove il (condomino) avesse chiuso i propri radiatori".



## **10. Cassazione: il condominio deve tutelare la privacy dei morosi!**

Italiani, popolo di santi, navigatori e poeti, e di condomini litigiosi; questo ci dicono i dati della giustizia civile, ma soprattutto ci suggerisce l'esperienza quotidiana. Adesso, il popolo dei condomini troverà un altro motivo per regolare i conti davanti a un giudice, perché la seconda sezione civile della Cassazione (sentenza n.186/2011) ha stabilito che anche il condominio dovrà adeguarsi in materia di tutela della privacy. Ricordate quelle imbarazzanti affissioni negli spazi comuni condominiali delle posizioni debitorie di ciascun condomino? D'ora in avanti bisognerà dire addio a tali pratiche di gogna! La Cassazione ha, infatti, accolto il ricorso di un condomino moroso napoletano, che aveva citato il condominio per danni, a causa dell'affissione della sua posizione debitoria nell'androne del palazzo. La Cassazione, pur riconoscendo il diritto degli altri condomini a conoscere le posizioni altrui, in materia di debiti verso il condominio, ha sancito il divieto di affiggere in tale modo le posizioni di ciascuno in spazi comuni, poiché esposte all'attenzione indiscriminata di soggetti anche non coinvolti. Per questo, è stato finalmente stabilito il principio per cui anche il condominio, in materia di privacy, dovrà adeguarsi alla legislazione che tutela i dati personali e sensibili.

## **11. Condominio: Cassazione, invalide le delibere se danneggiano gravemente un condomino**

Possono essere annullate le delibere condominiali, anche se adottate con maggioranza, se "ledono gravemente il diritto anche di un solo condomino". Lo ha chiarito la Corte di Cassazione (sentenza 20902/2010), spiegando che le innovazioni o le migliorie votate a maggioranza sono vietate se rendono "talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino". Il chiarimento è stato reso dalla Corte nel prendere in esame il caso relativo a una delibera con cui l'assemblea condominiale aveva concesso a tre inquilini dello stabile il permesso di collocare a proprie spese un ascensore nel vano scala condominiale. In questo caso secondo la Corte la delibera è legittima ma ci sono situazioni in cui anche se vi è la piena maggioranza le delibere vanno annullate. Ciò accade - spiega la Corte - quando le decisioni prese siano "gravemente lesive dei diritti all'uso e al godimento delle parti comuni anche di un solo condomino".

## **12. Condominio: Cassazione, non serve unanimità per la modifica delle tabelle millesimali**

Non occorre più il consenso unanime di tutti i condomini per la modifica delle tabelle millesimali. Lo hanno stabilito le sezioni unite della Corte di Cassazione chiarendo che è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1138 c.c. Per molto tempo - ricordano gli Ermellini - la Suprema Corte aveva ritenuto che per l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali fosse necessario il consenso unanime di tutti i condomini in mancanza del quale avrebbe dovuto provvedere il giudice su istanza degli interessati. Sono diverse le ragioni addotte a sostegno di tale orientamento che però, secondo le Sezioni Unite, non sono convincenti. Le tabelle millesimali - spiega la Corte nella sentenza n.18477/2010 - in base all'art. 68 att. [codice civile](#), sono allegate al regolamento di condominio (che a sua volta è approvato a maggioranza a norma dell'art. 1138). Considerato che dette Tabelle non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari ma si limitano ad accertare il solo valore delle stesse rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, si deve ritenere che per la loro approvazione sia sufficiente la stessa maggioranza prevista per il regolamento del condominio cui sono allegate.

### **13. Cassazione: condomino può farsi giustizia da sé contro soprusi del vicino**

Un condomino vittima di soprusi da parte del vicino può anche improvvisarsi sceriffo e risolversi il caso da solo. Parola di Cassazione. Con una sentenza depositata in questi giorni, infatti, la Sesta sezione penale della Corte (sentenza 2548/2010) occupandosi di una lite condominiale nata per questioni di parcheggio ha affermato che "la difesa privata di un proprio diritto di possesso, anche con il ricorso all'uso di una violenza reale, è consentito a chi subisca un fatto vanificante tale diritto (spoglio), allorché l'autodifesa segua senza soluzione temporale nell'attualità e nell'immediatezza l'azione lesiva" subita. Insomma ci si può difendere ma occorre farlo subito. Sulla scorta di tale principio la Corte ha annullato una condanna per esercizio arbitrario delle proprie ragioni che i giudici di merito avevano inflitto ad un condomino che trovandosi nell'impossibilità di accedere al parcheggio condominiale per via di un lucchetto (apposto sul cancello d'ingresso) e di un paletto (che il suo rivale aveva apposto per delimitare il suo posto), aveva deciso di risolvere la cosa a modo suo rimuovendo il paletto con le sue mani e senza interessare il Tribunale. Inizialmente il condomino che si era fatto giustizia da solo era stato condannato in primo e in secondo grado per il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni punito dall'art. 392 c.p. La Cassazione al contrario ha ribaltato il verdetto riconoscendo che l'imputato rimuovendo paletti e lucchetto aveva esercitato una "legittima difesa" a fronte "a una ingiusta aggressione al libero esercizio del proprio diritto di transito in uno spazio condominiale comune".

## **14. Condominio: Cassazione, valido verbale d'assemblea che non indica totale dei partecipanti**

La Corte di Cassazione (Sentenza n. 24132/2009) ha stabilito che il verbale redatto nel corso di un assemblea condominiale non può essere sempre inficiato per il solo fatto che manchi l'indicazione del numero totale dei partecipanti. La Corte spiega che una simile omissione non preclude la possibilità di controllo "aliunde" della regolarità delle delibere. Nella parte motiva della sentenza i supremi giudici annotano preliminarmente che in linea di principio "Il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune. Il verbale deve pertanto contenere l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, perchè tale individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c.". In sostanza secondo l'orientamento della Corte "non è conforme alla disciplina indicata omettere di riprodurre nel verbale l'indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e contrari e le loro quote di partecipazione al condominio, limitandosi a prendere atto del risultato della votazione, in concreto espresso con la locuzione "l'assemblea, a maggioranza, ha deliberato". Inoltre "la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore o contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c., nè potendo essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale quorum da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza". La stessa corte in passato aveva anche chiarito che "è annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti o dissenzienti o al valore delle rispettive quote (Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806). Nel caso di specie però gli Emellini rilevano che "il verbale è narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione" per questo "esso deve attestare o 'fotografare' quanto avviene in assemblea". In ragione di ciò - spiega Piazza Cavour - "non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione, in esso, del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, giacchè questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte".

## **15. Cassazione: amministratore non può negare chiavi del portone al condomino**

L'art. 1102 del [Codice Civile](#) dispone, al primo comma, che "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto" Raccordando questa norma con l'art. 1130 che definisce le attribuzioni dell'amministratore del condominio e che comprende tra i suoi poteri anche quello di disciplinare l'uso delle cose comuni, la Corte di Cassazione (sentenza 13626/2009) ha chiarito che "Il potere dell'amministratore di disciplinare l'uso delle cose comuni, di cui all'art. 1130 c.c., comma 1, n. 2, è finalizzato ad assicurare il pari uso di tutti i condomini". Tale potere però non può estendersi fino al punto di riconoscere all'amministratore la possibilità di negare ad un solo condomino ciò che è invece consentito a tutti gli altri. Nella fattispecie si discuteva in merito a una servitù di passaggio. Uno dei condomini sosteneva di avere diritto di accesso alla propria proprietà esclusiva attraverso le aree comuni ma tale diritto gli veniva contestato dal condominio. In relazione a tali contestazioni l'amministratore aveva quindi rifiutato di consegnargli le chiavi del portone. La Corte ha evidenziato che ove si riconoscesse tale potere all'amministratore, si verrebbe a menomare il diritto che deriva al singolo condomino dal suo titolo di acquisto in contrasto con il disposto dell'art. 1138 c.c., comma 3.

## **16. Cassazione: museruola a Fido, anche nel condominio**

La Corte di Cassazione invita i proprietari di animali domestici ad adottare particolari cautele per evitare che gli amici a quattro zampe possano arrecare danni a terzi, anche quando si trovano all'interno di un condominio. La Corte (sentenza 4672/2009) spiega che chi vuole portare Fido nel cortile condominiale deve custodirlo con particolare cautela e quindi munirlo di museruola e guinzaglio, giacché se l'animale aggredisce qualcuno si è responsabili anche sotto il profilo penale. Sulla scorta di tale principio la Quarta Sezione penale della Corte ha confermato la condanna per il reato di lesioni colpose nei confronti di un uomo che nonostante ripetute lamentele da parte dei condomini continuava a giocare, con il suo cane nel cortile condominiale, tirandogli una pallina. Un giorno l'animale aveva gradito un condomino facendolo cadere a terra e provocandogli delle lesioni. Il caso finiva in Tribunale e i giudici, sia in primo grado sia nel giudizio d'appello, infliggevano all'imputato una condanna per lesioni colpose. L'uomo inutilmente ha tentato di rivolgersi alla Suprema Corte che ha respinto il suo ricorso evidenziando che il proprietario dell'animale è "colpevole di avere lasciato libero l'animale e omesso di custodirlo nel cortile condominiale, dove si trovavano altre persone, tenuto conto della mole dell'animale". Ed egli, scrive ancora la Corte, è tanto più colpevole perché "era solito fare quel gioco con il cane nel cortile condominiale, libero dal guinzaglio e dalla museruola, e che nonostante gli ammonimenti, non aveva inteso usare maggiore cautela".

## **17. Cassazione: videosorveglianza nei condomini? E' lecita**

La Quinta Sezione Civile della Corte di Cassazione (Sent. n. 44156/2008) ha stabilito che è lecita la videosorveglianza nei condomini e ciò anche se è a discapito della privacy. Nel caso di specie, la Corte ha infatti osservato che "non era certamente volontà dell'imputato, che secondo le stesse sentenze di merito aveva installato l'impianto solo per ragioni di sicurezza esterne, riprenderne anche aspetti della vita privata dei suoi vicini all'interno della loro casa: e di tanto danno atto indirettamente le stesse decisioni di merito, evidenziando che l'angolazione delle telecamere consentiva la visuale solo incidentale di piccole porzioni di uno sporto e di un poggiolo, non interessandosi affatto del tipo e della estensione di tale visuale, e, soprattutto, ricordando che l'imputato aveva fornito ai vicini la possibilità di controllare quanto visualizzato dalle telecamere [...] mediante i televisori all'interno delle loro case. Sicchè può concludersi che, in relazione alla ripresa di immagini attinenti alla vita privata svolgentesi in ambito domiciliare protetto, difetta comunque l'elemento soggetto del reato".