

## LE SENTENZE PIU' RECENTI

**Tribunale Milano, Sezione 13 civile - Sentenza 12 maggio 2015, n. 5905 - Data udienza 11 maggio 2015**

### Massima

Condominio ed impugnazione delle delibere assembleari - Validità della delibera di un'assemblea condominiale - Necessità di rendere noti ai condomini i termini delle varie questioni da affrontare - Apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito - Caso concreto - Convocazione dell'assemblea.

Ai fini della validità della delibera di un'assemblea condominiale, non è necessaria un'analitica e minuziosa elencazione degli argomenti da trattare e dei possibili sviluppi della discussione in ordine ai vari punti, occorrendo, più semplicemente, che siano preventivamente resi noti ai condomini i termini delle varie questioni da affrontare. Di talché, per una partecipazione informata dei condomini ad un'assemblea condominiale al fine della conseguente validità della delibera adottata, è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per essere comprensibili, senza necessità di prefigurare lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea, secondo un apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, insindacabile in sede di legittimità, se congruamente motivato sia in ordine alla completezza dell'ordine del giorno medesimo, sia in ordine alla pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione in esso indicato. Tutto ciò premesso, nel caso concreto, si evidenziava come, dall'attento esame della convocazione della delibera impugnata e della documentazione in atti, era emerso che la convocazione dell'assemblea in questione non contemplava alcuna delibera circa l'attribuzione in via esclusiva del solaio comune ad un solo condomino, ma solo una delibera in merito alla situazione del solaio di proprietà del detto condominio. L'ordine del giorno, quindi, non era tale da far presagire che si sarebbe attribuita l'uso di una parte comune in via esclusiva ad un singolo condomino. Conseguentemente, se non fosse stata dichiarata cessata la materia del contendere, tale delibera sarebbe stata considerata invalida. Il condominio convenuto, pertanto, doveva rifondere all'attrice, le spese di lite.



**Corte di Cassazione, Sezione 6 civile - Ordinanza 11 giugno 2015, n. 12139**

### Massima

Privacy - Condominio - Videosorveglianza - Limiti.

Installare una telecamera in condominio o davanti alla propria abitazione è legittimo ma bisogna vedere come: è sufficiente che riprenda, anche in parte, proprietà di fronte o vicine e si viola il diritto alla riservatezza. È irrilevante che la telecamera non funzioni perfettamente o non sia collegata ad uno strumento di registrazione o riprende in parte le strade e le persone, la privacy è comunque potenzialmente lesa.



**Corte d'Appello Roma, Sezione 4 civile - Sentenza 23 aprile 2015, n. 2571 - Data udienza 13 aprile 2015**

### Massima

Sottotetto - Sottotetto - Natura pertinenziale - Rilevanza della relazione materiale esistente tra la cosa principale e la cosa secondaria - Autonomia funzionale del sottotetto - Elemento insufficiente a determinarne la natura condominiale - Applicazione del principio dell'accessione - Caso di specie - Domande di reintegra e di rimessione in pristino dei luoghi - Domande inaccoglibili - Bene di pertinenza dell'appartamento dell'appellata - Non necessità di autorizzazioni del condominio - Assenza di modifiche strutturali e funzionali del sottotetto.

In tema di condominio, la natura pertinenziale del sottotetto rispetto agli appartamenti sottostanti va stabilita in base alla relazione materiale esistente tra la cosa principale e la cosa secondaria e non secondo i criteri della proprietà condominiale. Altresì, l'autonomia funzionale di un sottotetto, abitativa o meno, non è sufficiente, di per sé, a determinarne la natura condominiale. Ne deriva che, qualora non sia dimostrato l'intervenuto acquisto per usucapione o l'esistenza di un diritto di superficie in favore di un soggetto diverso, la naturale espansività connessa al principio dell'accessione, di cui all'art. 934 c.c., comporta necessariamente l'appartenenza ad un unico proprietario del suolo e di ogni costruzione edificata sulla relativa verticale. A fronte di siffatti principi, nel caso di specie, si è evidenziato come le domande di reintegra e di rimessione in pristino dei luoghi proposta da parte del condominio-appellante non potessero essere accolte, data l'accertata impossibilità dei condomini di accedere al sottotetto oggetto di causa, da considerarsi, conseguentemente, pertinenza dell'appartamento dell'appellata, legittimata ad accedervi attraverso la botola inserita nel suo immobile, senza necessità di autorizzazioni del condominio, non avendo mutato in alcun modo il sottotetto, né avendolo utilizzato, ad esempio a fini abitativi, con possibile nocumento dell'ente appellante e permanendo, soprattutto la funzione originaria del volume tecnico di isolante termico.

**Gli associati potranno richiedere il testo integrale delle sentenze inviando una mail a: [confediliziamessina@gmail.com](mailto:confediliziamessina@gmail.com)**