

GIURISPRUDENZA CASA

**MODIFICA
DI PARTI COMUNI**

«Allorché una clausola del regolamento del condominio, di natura convenzionale, imponga il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condòmini che possa modificare le parti comuni dell'edificio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, la facoltà di ratificare o convalidare "ex post" le attività che siano state compiute da alcuno dei partecipanti in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione, resta salvo l'interesse processuale di ciascun condòmino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il potere dell'assemblea di consentirlo, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea». Lo ha stabilito la Cassazione nell'importante sentenza n. 29924/19, inedita.

Immobile ad uso diverso, gravità dell'inadempimento.

Rilevante sentenza della Cassazione in materia di importanza e gravità dell'inadempimento in caso di morosità. «In tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo – ha detto la Cassazione (sent. n. 30730/19, inedita – benché il criterio legale di predeterminazione della gravità dell'inadempimento ex art. 5 della L. n. 392 del 1978 non trovi diretta applicazione, esso può, comunque, essere considerato quale parametro di orientamento per valutare in concreto, ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza». Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto grave la mancata corresponsione del canone nei termini da parte del conduttore, attribuendo rilievo alla clausola risolutiva espressa pattuita tra le parti, nonostante il locatore non se ne fosse avvalso, poiché l'apposizione della stessa dimostrava come il ripetuto ritardo nei pagamenti non fosse stato tollerato, ma avesse inciso sull'equilibrio sinallagmatico del rapporto.

*a cura dell'Ufficio legale
della **Confedilizia***

