ANACI
Piemonte e Valle d'Aosta

Condominio professionale

Raccolta pubblicazioni sul sito

www.anaci.piemonte.it

numero 3 del 2013 - dal 16 al 31 marzo

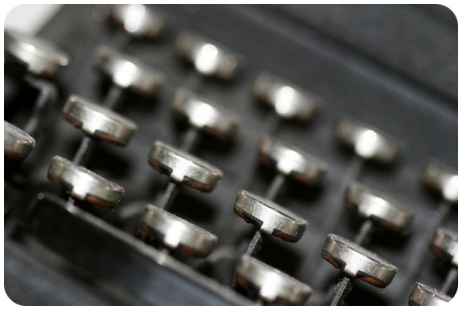
INDICE

Articoli Pag. 2

Sentenze

Condominio Pag. 17

Locazione e appalto Pag. 23



Gli Articoli

La Riforma del Condominio Pag. 3
La formazione periodica per l'amministratore di condominio
(di Massimo Ginesi)

L'Amministratore Pag. 4
La responsabilità del Condominio e dell'Amministratore ai sensi degli articoli 2051 e 2053 del Codice Civile
(di Valentina Vinelli)

La Riforma del Condominio Pag. 12
Articolo 1122-bis Codice Civile – Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili
(di Gianluigi Frugoni)

La Riforma del Condominio Pag. 15
Il sito internet del Condominio
(di Edoardo Riccio)

La Riforma del Condominio

La formazione periodica per l'amministratore di condominio

(di Massimo Ginesi)

Il tema della formazione potrebbe essere, per gli associati ANACI, semplicisticamente risolto raccomandando di continuare a fare ciò che hanno sino ad oggi fatto per rimanere tali.

L'obbligo di formazione periodica è previsto espressamente dall'art. 71 bis disp. att. cod.civ. alla lettera G, con una tale genericità e con una assoluta carenza di riferimenti da far dubitare per una sua sensata applicazione pratica. La successiva entrata in vigore della Legge 4/2013 in tema di professioni non ordinistiche ha tracciato i parametri minimi della formazione, delegando alle associazioni professionali la scelta delle modalità o richiamando la norma uni per coloro che si autoregolamentano a norma dell'art. 6 della detta legge.

Un quadro certamente non confortante per chi oggi si chiede quali siano i parametri minimi indispensabili per aver assolto alla previsione della norma codistica poco sopra citata.

Il richiamo allo statuto associativo ANACI lascia margini di tranquillità poiché, indubitabilmente, la stretta delineazione degli obblighi formativi iniziali e del raggiungimento dei crediti formativi periodici assolve con ampio margine ai parametri sia dell'art. 71 bis che della L. 4/2013.

Allo stato attuale tuttavia non può non rilevarsi che, in assenza di norme cogenti per le associazioni e di una norma uni specificamente dedicata a tale figura professionale (come ben lascia intendere la formulazione dell'art. 6 L. 4/2013), l'effettuazione, l'attestazione e la verifica dei requisiti professionali sia tutta rimessa alla tutela che il solo codice del consumo pone in capo al cliente, con margini assai ampi di aleatorietà in ordine a tali parametri.

A ciò si aggiunga che la formulazione dello stesso articolo 71 bis disp. att. cod.civ. appare assai singolare anche in ordine alle conseguenze che possono conseguire al mancato svolgimento della formazione.

Se la perdita dei requisiti di cui ai nn. A /E della stessa norma è causa di cessazione automatica dall'incarico, cosicchè – una volta accertata – ciascun condomino può convocare l'assemblea per la nomina di nuovo soggetto, nulla si dice in ordine alla mancata sussistenza dei presupposti di aggiornamento.

La formulazione sistematica della norma consente di ritenere che in assenza dei presupposti di cui alle lettere f e g, il soggetto non possa svolgere non solo la professione ma neanche l'incarico di amministratore.

Una volta accertato (ed è da comprendere con quali modalità, che né il legislatore del codice né quello delle professioni hanno previsto) che l'amministratore non possiede inizialmente o non ha mantenuto il sufficiente livello di formazione professionale, merita valutare quali riflessi si avranno sulla sua figura: la soluzione interpretativa più sensata – oltre all'eventuale accensione delle cautele consentite dal codice del consumo – per quel che riguarda l'ambito endocondominale sembra essere il ricondurre tale requisito alle gravi irregolarità atipiche di cui all'art. 1129 cod.civ., posto che non è prevista una cessazione di diritto né la fattispecie rientra nelle irregolarità tipiche previste dall'art. 1129 comma 12 cod.civ.

Il singolo condomino potrà dunque agire in tal senso, in sede giudiziale, per la revoca. Legittimazione attiva che ovviamente non competerebbe in tal caso, al terzo amministratore che si volesse tutelare dall'esercizio scorretto ed iniquo della professione da parte di altri concorrenti, cui rimarrebbe plausibilmente solo la eventuale tutela in sede penale (se ed ove le fattispecie di esercizio abusivo venissero favorevolmente interpretate in tal senso) oppure quella prevista dal codice del consumo, integrata dalla specifica modalità prevista dall'art. 10 Legge 4/2013

L'Amministratore

La responsabilità del Condominio e dell'Amministratore ai sensi degli articoli 2051 e 2053 del Codice Civile

(di Valentina Vinelli)

**Giudice presso il Tribunale di Genova, Sezione III*

Nel condominio si possono identificare cinque tipi di diverse responsabilità:

quelle del condominio e, per essi, dei singoli condomini quali comproprietari dei beni comuni;

quelle dei singoli condomini quali proprietari di piani o porzioni di piano;

quelle dei conduttori che abitano nel condominio; quelle dell'amministratore;

quelle delle persone estranee al condominio ma da esso incaricate.

In questo incontro ci occuperemo della responsabilità del condominio (ovvero dei condomini quali comproprietari dei beni comuni) e dell'amministratore, limitatamente in entrambi i casi ai profili inerenti la responsabilità extracontrattuale, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 del codice civile.

La materia è solo parzialmente di competenza tabellare della III sezione civile del Tribunale di Genova: ringrazio quindi i colleghi della II Sezione Civile del medesimo Tribunale, competente tabellarmente in materia di responsabilità extracontrattuale, per avermi trasmesso numerose ed interessanti sentenze della sezione in materia.

La responsabilita' del condominio ai sensi dell'art. 2051 cc

E' una delle cinque ipotesi di responsabilità nel condominio: come ho premesso si tratta di una responsabilità extracontrattuale dei singoli condomini per i danni cagionati, a condomini o terzi, dalle parti comuni degli edifici. La precisazione è importante, attesa la natura di ente di gestione del condominio e l'assenza di personalità giuridica dello stesso, dato questo che importa che la responsabilità vada ascritta ai singoli condomini.

L'art. 2051 cc dispone che "ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito."

In ambito condominiale è in primo luogo il condominio ad essere custode dei beni comuni.

a) Primo problema: individuazione dei beni comuni.

Nessun problema per beni intuitivamente comuni (tetto, muri perimetrali, scale). Vi sono però casi problematici.

- si pensi a titolo esemplificativo al distacco di porzioni di intonaco dai balconi aggettanti. Questi sono in linea di massima di proprietà esclusiva in quanto considerati prolungamento dell'appartamento cui afferiscono. Tuttavia se il distacco delle relative porzioni afferisce ad elementi decorativi, questi, essendo componenti della facciata, hanno natura condominiale e dei relativi danni ai condomini o a terzi risponde il condominio. In questo senso segnalo Tribunale di Genova 17.5.2011 (giudice dott.ssa Albino) che ha escluso la responsabilità del condominio per i danni patrimoniali e non patrimoniali conseguenti a lesioni riportate a seguito della caduta dal prospetto di materiale edile e proveniente da un balcone aggettante privo di caratteristiche ornamentali particolari e di particolare individualità estetica.

- un secondo ambito decisamente problematico nel quale non è sempre semplice distinguere se si verta nell'ambito di una proprietà esclusiva o di un bene comune è quello degli impianti idrici o fognari.

L'art. 1117 c.c. sancisce la natura comune dei canali di scarico degli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. I casi problematici più frequenti in giurisprudenza attengono ai danni da infiltrazioni di acqua provenienti dalle tubature dell'impianto dell'appartamento soprastante ed in particolare ai casi in cui le infiltrazioni derivino dalla braga di innesto dello scarico alla colonna condominiale.

La giurisprudenza tradizionale ancora di recente (Cass. n. 19045/2010) ha affermato che il tratto

obliquo che convoglia le acque dalla proprietà esclusiva alla colonna condominiale ovvero la cosiddetta braga, quale elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione e pertanto rientra nella proprietà esclusiva dell'appartamento cui afferisce e non nella proprietà comune condominiale. Si è infatti detto che la braga qualunque sia il punto di rottura della stessa, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento, a differenza della colonna verticale, che raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini.

La Cassazione con la recente sentenza 19 gennaio 2012 numero 778 ha invece affermato un principio di segno contrario ritenendo cioè che la braga che appunto funge da raccordo tra la colonna verticale di scarico e gli scarichi individuali dei singoli appartamenti va qualificata come bene condominiale, non come proprietà esclusiva dei condomini ai quali serve, e che pertanto la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini sulla collana verticale è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella stessa.

In sostanza la braga viene ritenuta parte essenziale dello scarico verticale senza la quale lo scarico verticale non sarebbe in grado di svolgere la sua funzione.

Personalmente ritengo maggiormente condivisibile l'impostazione tradizionale che qualifica come condominiale la colonna verticale e come di proprietà esclusiva le diramazioni orizzontali e quindi anche la cosiddetta braga.

La distinzione ovviamente ha immediate ricadute sul soggetto da convenire in giudizio al fine di ottenere risarcimento dei danni subiti che sarà per l'impostazione tradizionale unicamente il proprietario dell'appartamento cui serve la braga dalla quale sono originate le infiltrazioni, e per la giurisprudenza da ultimo citata il condominio.

- infine il caso assolutamente più frequente nel quale viene invocato, a torto o a ragione, l'art. 2051 c.c. afferisce alle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, avente funzione di copertura di tutte o alcune unità immobiliari presenti in condominio.

La giurisprudenza sul punto è vastissima e anche qui spesso contrastante.

In primo luogo va evidenziato come si possano avere due distinte ipotesi: il caso in cui il lastrico solare dal quale provengono le infiltrazioni sia pacificamente condominiale da quello in cui sia di proprietà o in uso esclusivo di un solo condomino.

Lastrico solare condominiale: la giurisprudenza tradizionale riteneva che la responsabilità del condominio derivasse dall'art. 2051 cc. Il condominio era quindi responsabile dei danni subiti dal condomino (o dal conduttore) ai sensi di tale norma. Nei rapporti interni tra condomini invece la misura del risarcimento del danno andava ripartita ai sensi dell'art. 1123 c. 1 cc.

Lastrico solare di proprietà o uso esclusivo con funzione di copertura delle unità sottostanti: caso più problematico. La giurisprudenza era infatti divisa: alcune pronunce, specie della giurisprudenza di merito, ritenevano responsabile il solo usuario o proprietario, in quanto custode della terrazza o del lastrico. L'indirizzo prevalente ravvisava comunque già la responsabilità del condominio ritenendo che, attesa la funzione di copertura del fabbricato svolta dal lastrico solare, il condominio fosse custode dello stesso e tenuto alla relativa manutenzione e responsabile degli eventuali danni. La giurisprudenza tradizionale individuava quindi quale legittimato passivo il condominio, in persona dell'amministratore, ai sensi dell'articolo 2051 c.c.

Il risarcimento del danno veniva poi ripartito unicamente nei rapporti interni tra i condomini ai sensi dell'articolo 1126 codice civile.

La Cassazione a sezioni unite (SSUU 3672/1997) sono intervenute proprio per dirimere il conflitto da ultimo citato, ovvero relativo all'imputazione di responsabilità, se al solo proprietario esclusivo o al condominio. Hanno quindi affermato il principio secondo cui, poichè detta struttura (lastrico o terrazza a livello) svolge funzione di copertura, anche se appartiene in proprietà esclusiva ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione alla ricostruzione sono tenuti tutti i condomini in concorso col proprietario esclusivo del lastrico terrazzo. Pertanto dei danni cagionati al locale sottostante per i danni provenienti dal lastrico deteriorato per difetto di manutenzione rispondono tutti gli obbligati inadempienti all'obbligo di conservazione secondo i criteri di cui all'articolo 1126 codice civile e nella stessa misura prevista da detta norma.

Tale pronuncia ha precisato che, in entrambe le ipotesi (lastrico condominiale o in proprietà o uso esclusivo) la norma di riferimento non è l'art. 2051 ma direttamente rispettivamente l'art. 1123 c.c. (lastrico condominiale) e gli artt. 1126 cc (lastrico

in proprietà o uso esclusivo), che individuano altrettante obbligazioni propter rem.

Secondo tale sentenza pertanto il risarcimento del danno nell'ipotesi di infiltrazioni cagionate a un condomino dal lastrico solare integra una responsabilità ex articolo 1218 c.c. e non ex articolo 2051 c.c.

Con questa sentenza la Cassazione riconosce quindi una portata esterna agli articoli 1123 e 1126 che vengono lette quindi non più solo come norme che disciplinano la ripartizione delle spese ma come disposizioni che disciplinano l'imputazione delle spese stesse e dei relativi danni conseguenti all'omessa manutenzione.

La conseguenza di tale sentenza dovrebbe essere quella di rendere impossibile il ricorso a una responsabilità solidale del condominio e del proprietario esclusivo, qualora fossero convenuti entrambi in giudizio, che risponderebbero invece autonomamente nelle quote riconosciute dall'articolo 1126 codice civile.

La sentenza precisa inoltre che "con la responsabilità per inadempimento delle obbligazioni propter rem poste dalla legge a carico dei titolari del diritto reale sul lastrico solare, può concorrere la responsabilità extracontrattuale nascente da un fatto illecito diverso vale a dire dalla lesione di un diritto soggettivo dei condomini estraneo rapporti di condominio ovvero dalla lesione di un diritto dei terzi i quali con l'edificio in qualche modo entrano in relazione".

La sentenza, laddove parla di "lesione dei terzi i quali con l'edificio entrano in qualche modo in relazione", è stata interpretata in alcune sentenze rese dal Tribunale di Genova (II sez. giudice dott.ssa Albino) come riferita in prima battuta ai conduttori. Esemplificando quindi nell'ipotesi in cui danni vengano richiesti dal conduttore di un appartamento sottostante il lastrico questi dovrà agire verso il condominio e eventualmente verso il proprietario del lastrico ai sensi dell'articolo 2051 c.c. e in questo caso troverebbero applicazione le regole stabilite in materia di responsabilità extracontrattuale ed in particolare l'art. 2055 cc.

In realtà la pronuncia delle sezioni unite mi sembra criticabile in quanto in primo luogo attribuisce una portata per così dire esterna a norme pacificamente dettate in ambito condominiale per ripartire le spese condominiali e inoltre comporta la necessità di diversificare la disciplina applicabile, contrattuale o extracontrattuale, a seconda che il soggetto danneggiato sia condomino o un terzo.

Inoltre, portando alle estreme conseguenze la lettura della sentenza, potrebbe sostenersi che, attesa la valenza esterna dell'art. 1126 cc, sia necessario convenire in giudizio sia il proprietario del lastrico che il condominio, viceversa, responsabili autonomamente dei danni solo per 1/3 o solo per 2/3. Infine la sentenza non prende neppure in esame l'ipotesi in cui il regolamento contrattuale prevede la ripartizione di spese in senso difforme dall'articolo 1123 comma 1 o 1126 codice civile.

Personalmente ritengo maggiormente condivisibile la giurisprudenza per così dire tradizionale che sia nell'ipotesi di lastrico condominiale sia nell'ipotesi di lastrico di proprietà esclusiva ed indipendentemente dal soggetto danneggiato (se proprietario o conduttore) ritiene che la responsabilità sia comunque pur sempre del condominio, attesa la funzione di copertura svolta dal lastrico, che deve quindi risarcire i relativi danni. Nei rapporti interni e unicamente in questi i danni risarciti andranno ripartiti ai sensi dell'articolo 2055 cc, che prevede che "colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dell'entità delle conseguenze che ne sono derivate", con possibilità eventualmente di richiamarsi agli artt. 1123 comma 1 per l'ipotesi di lastrico condominiale e ai sensi dell'articolo 1126 c.c o del diverso criterio indicato dal regolamento contrattuale di condominio nell'ipotesi di lastrico di proprietà o di uso esclusivo (come possibilità e solo nei rapporti interni) e solo se rispondente al disposto dell'art. 2055 che impone di graduare la responsabilità sulla base delle rispettive colpe.

Tale conclusione sembra essere condivisa dalla sentenza 642 del 17.1.2003 (successiva quindi alle SSUU citate) che ha chiarito che:

- il lastrico solare anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini svolge funzione di copertura del fabbricato e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione e ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti i condomini con ripartizione delle spese secondo l'articolo 1126;

- il condominio risponde quale custode l'articolo 2051 dei danni che siano derivati al singolo condomino a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare;

- la domanda di risarcimento dei danni è proponibile nei confronti del condominio in

persona dell'amministratore, quale rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo;

- i criteri di ripartizione delle spese necessarie per provvedere alla manutenzione del lastrico solare e più in generale di tutte le parti comuni dell'edificio condominiale non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 cod. civ..

A complicare ulteriormente il quadro per completezza espositiva segnalo infine che alcune sentenze recenti distinguono tra danni conseguenti alla vetustà del lastrico per i quali si applica l'articolo 1126 del codice civile, dai danni conseguenti a difetti di progettazione di esecuzione rispetto ai quali la norma di riferimento sarebbe l'articolo 2051 e dei quali risponde quindi unicamente il proprietario del lastrico solare (o il titolare di un diritto d'uso).

A tale proposito la Cass. 9084 del 15.4.2010 prevede che la disposizione dell'art. 1126 c.c., il quale regola la ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario.

In tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio (Cass. 15 aprile 2010 n. 9084).

E' chiaro che se il difetto è grave il condomino potrà agire in regresso contro l'appaltatore per la responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. o se ne ricorrono i presupposti per l'ordinaria responsabilità contrattuale dell'appaltatore ex art. 1667 c.c..

b) Secondo aspetto: rapporto di causalità tra cosa in custodia e danno.

L'art. 2051 cc trova applicazione con esclusivo riguardo ai danni che derivino dall'intrinseco dinamismo delle cose medesime, per la loro consistenza obiettiva, o per effetto di agenti che ne abbiano alterato la natura e il comportamento (Cass. 3774/84). Si pensi ai danni patiti da una persona inciampata in un lembo scollato di una moquette condominiale (Cass. 10277/90).

E' cioè importante precisare che è necessario che la cosa oggetto di custodia non costituisca il semplice mezzo del quale si è servita un'autonoma azione pregiudizievole di per sè capace di produrre il danno, occorrendo invece che la partecipazione della cosa possa ritenersi casualmente idonea a fondare la responsabilità del custode per i danni da essa derivati (v. Cass. 993 del 16.1.2009 in Danno e Responsabilità, n. 7/09 pag. 743 e ss).

La cosa oggetto di custodia da parte del condominio in altre parole non deve essere mera occasione dell'illecito foriero di danno ma un elemento essenziale dell'illecito stesso.

Applicando detti principi la sentenza resa in data 17.1.2012 (giudice dott.ssa Casale) ha escluso la responsabilità del condominio per lesioni conseguenti ad una caduta dalle scale avvenuta da un condomino ottantenne, che aveva utilizzato le scale nelle quali era rotto da tempo l'impianto di illuminazione, essendo rotto l'ascensore.

Il giudice ha ritenuto che la caduta non fosse stata determinata da fattori relativi a beni condominiali (ovvero a titolo esemplificativo dalle scale scivolose), essendo la mancanza di illuminazione e la rottura dell'ascensore mera occasione dell'illecito ma non parte essenziale dello stesso, e che comunque la condotta del condomino ottantenne ed a conoscenza della mancanza di illuminazione, sia stata da sola causa dell'evento, ponendosi quindi come caso fortuito atto ad elidere la responsabilità del condominio.

In altra sentenza (Trib. Genova 12.10.2010 giudice dott. Casale) nuovamente è stata esclusa la responsabilità del condominio, per l'infortunio cagionato a una condomina scivolata sulla scala bagnata durante le pulizie, ritenendo determinante la circostanza che l'attrice, condomina, fosse uscita poco prima utilizzando le scale e fosse a conoscenza del fatto che erano in corso i lavori di pulizia (in tale senso v. anche Cass. 11592 del 13.5.2010)

c) Terzo problema: nozione di caso fortuito.

La responsabilità ex art. 2051 cc integra un'ipotesi di responsabilità oggettiva: il danneggiato è onerato di fornire la prova nesso causale fra la cosa in custodia e l'evento lesivo nonchè dell'esistenza di un rapporto di custodia relativamente alla cosa; il convenuto

danneggiante, ovvero nel nostro caso il condominio, deve dimostrare l'esistenza di un fattore estraneo che, per il carattere dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità, sia idoneo ad interrompere il nesso di causalità, cioè il caso fortuito, in presenza del quale è esclusa la responsabilità del custode (Cass. 25243 del 29.11.2006).

Il caso fortuito viene inteso in giurisprudenza in senso ampio, comprensivo cioè anche al fatto del terzo o dello stesso danneggiato (cito esemplificamente Cass. 24804 del 08.10.08 "in tema di danno cagionato da cose in custodia è indispensabile, per l'affermazione di responsabilità del custode, che sia accertata la sussistenza di un nesso di causalità tra la cosa ed il danno patito dal terzo, dovendo, a tal fine, ricorrere la duplice condizione che il fatto costituisca un antecedente necessario dell'evento, nel senso che quest'ultimo rientri tra le conseguenze normali ed ordinarie di esso, e che l'antecedente medesimo non sia poi neutralizzato, sul piano causale, dalla sopravvenienza di circostanze da sole idonee a determinare l'evento").

Alla stregua di tale principio generale consegue che l'obbligo del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte ad un'ipotesi di utilizzazione impropria la cui pericolosità sia talmente evidente ed immediatamente apprezzabile da chiunque, tale da renderla del tutto imprevedibile, sicchè l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a seguito di siffatto uso improprio integra il caso fortuito per gli effetti di cui all'art. 2051 cod. civ. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva escluso il nesso di causalità tra l'eventuale dovere di custodia di un condominio relativo ad un cortile adibito a parcheggio e l'evento di danno occorso al figlio minore di uno dei condomini che, introdottosi in ora serale in tale cortile protetto da apposito cancello e destinandolo a spazio ricreativo per giocarvi a pallone, si era procurato delle lesioni venendo a contatto con i vetri di copertura delle grate di aerazione di un garage, anch'esse appositamente protette, così ponendo in essere il c.d. "fattore esterno", idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra cosa e danno e a condurre all'esonero da qualsiasi responsabilità del convenuto condominio).

Preme sottolineare anche qui i casi più frequenti, nelle quali viene escluso il caso fortuito.

In primo luogo costituisce orientamento pacifico quello secondo il quale il vizio di costruzione della cosa in custodia, anche se ascrivibile al terzo costruttore, non esclude la responsabilità del custode nei confronti del terzo danneggiato, non costituendo caso fortuito, che interrompe il nesso eziologico, salva l'azione di rivalsa del danneggiante-custode nei confronti dello stesso costruttore (Cass. 6507 del 6.11.1986).

Caso problematico: se manca ab origine nel condominio un elemento fondamentale atto per esempio ad evitare umidità negli appartamenti, quale ad esempio l'intercapedine, è un "vizio di costruzione" del quale debba rispondere il condominio?

In secondo luogo non viene esclusa la responsabilità del condominio, neppure nell'ipotesi di danno cagionato durante i lavori eseguiti dall'impresa incaricata dal condominio, atteso che si ritiene comunque responsabile il condominio che comunque mantiene un dovere di custodia sui beni comuni.

Il tradizionale principio secondo il quale "l'autonomia dell'appaltatore il quale esplica la sua attività nell'esecuzione dell'opera assunta con propria organizzazione apprestandone i mezzi, nonchè curandone le modalità ed obbligandosi verso il committente a prestargli il risultato della sua opera, comporta che, di regola, l'appaltatore deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera", trova quindi un notevole temperamento in ambito condominiale.

La giurisprudenza infatti riconosce una corresponsabilità del condominio-committente sia in ipotesi di violazione di regole di custodia, ex art. 2051 c.c., (atteso che, anche nell'ipotesi di lavori appaltati, il condominio rimane custode dei beni comuni) che in caso di riferibilità dell'evento al committente stesso per "culpa in eligendo" per essere stata affidata l'opera ad un'impresa assolutamente inidonea ovvero quando l'appaltatore - in base ai patti contrattuali - sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale "nudus minister" attuandone specifiche direttive.

Applicando detto principio è stato ritenuto responsabile il condominio per il danno patito da persona il cui appartamento era stato svaligiato da ladri, introdottivisi attraverso ponteggi installati per il restauro del fabbricato e privi sia di illuminazione che di misure di sicurezza.

La Cassazione ha affermato che può essere chiamata a rispondere non solo l'impresa che ha realizzato i ponteggi stessi, ma anche il

condominio, per un duplice titolo: sia quale custode del fabbricato, ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia per "culpa in vigilando" od "in eligendo", allorchè risulti che abbia omesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice, ovvero ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera. (Cass. 6435 del 17.3.2009)

d) Quarto problema: aspetti processuali (necessità di delibera che autorizzi l'amministratore a stare in giudizio o di ratifica successiva.)

Passiamo ora rapidamente agli aspetti processuali inerenti la legittimazione passiva del condominio ex art. 2051 cc.

E' pacifico che, atteso che il condominio è legittimato passivo in ordine a tutte le azioni, anche reali, inerenti le parti comuni dell'edificio, correttamente viene evocato in giudizio il condominio nei giudizi promossi ex art. 2051 cc da un condomino o da un terzo.

Cosa deve fare però il condominio e, per esso, l'amministratore che riceve un atto di citazione ex art. 2051 cc o un ricorso ex art. 702 bis cpc (per i cautelari il discorso potrebbe essere diverso)?

Ebbene, sino all'estate del 2010 l'amministratore, autonomamente, conferiva un mandato ad un legale per la costituzione in giudizio.

L'eventuale omessa informativa e l'assenza di una delibera sul punto avevano riflesso solo nei rapporti interni, al fine di un'eventuale responsabilità dell'amministratore verso il condominio ma, in giudizio, il condominio era comunque costituito.

Le sezioni unite hanno affermato un principio di segno opposto: nelle materia che esulano dalle attribuzioni proprie dell'amministratore ex art. 1130 c.c.

Le sezioni unite hanno affermato che quindi vanno distinte:

- le controversie per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131 c.1 (norma che conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore il quale è legittimato ad agire e a resistere in giudizio nonchè a proporre impugnazione senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 cc;

- le controversie che esulano da tale ambito. Per queste è necessario che l'amministratore si munisca di una delibera che lo autorizza a costituirsi in giudizio o che, detta delibera, ne ratifichi successivamente l'operato (nel termine che, eventualmente, il giudice fissi alla prima udienza ai sensi dell'art. 182 cpc.). In caso di mancata previa delibera o successiva ratifica la costituzione del condominio, effettuata dall'amministratore non legittimato, sarà considerata inammissibile e pertanto il condominio sarà considerato contumace.

Tipicamente i giudizi instaurati per il risarcimento del danno ex art. 2051 cc rientrano nell'ambito del secondo gruppo di controversie, con la conseguenza che sarà necessaria la delibera del condominio.

La situazione attuale, come delineatasi dalla giurisprudenza citata, è quindi oggi chiara. Ma cosa succede per i giudizi radicati prima della SSUU nelle quali l'amministratore si è costituito senza previa delibera nè questa è intervenuta, in ratifica, successivamente?

Secondo le SSUU sarebbe necessario acquisire comunque, eventualmente ricorrendo alla rimessione in termini, detta delibera e, a tal fine, sarebbe altresì necessario rimettere la causa sul ruolo qualora questa sia già stata trattenuta in decisione.

Sul punto non conosco gli orientamenti degli altri Tribunali.

Perdonate se cito me stessa ma faccio presente di avere disatteso tale conclusione, in un giudizio radicato prima delle SSUU, ritenendo che le sentenze per così dire "normative" della Cassazione, che ribaltano un precedente orientamento consolidato, non possano essere interpretate retroattivamente, anche in ossequio al principio, di rango costituzionale, di ragionevole durata del processo.

In altre parole mi sembra paradossale rimettere la causa sul ruolo e dovere quindi attendere i tempi necessari alla convocazione, assunzione e mancata impugnazione di una delibera condominiale prima di poter andare nuovamente a sentenza.

Anche se non attiene specificamente al tema affidatomi, segnalo che recentemente è intervenuta la sentenza Cass. 25.2.2011 n. 4733 che ha precisato che anche nel giudizio di impugnazione di una delibera assembleare è l'assemblea che deve deliberare se resistere in giudizio.

La responsabilita' dell'amministratore in proprio ai sensi dell'art. 2051 cc

Premetto che, per lo meno a Genova, sono rarissimi i casi nei quali viene citato in proprio l'amministratore invece che il condominio.

Questo ritengo per due ragioni, una pratica, legata alle ragioni di maggiore solvibilità del condominio rispetto all'amministratore ed una giuridica, legata all'orientamento della giurisprudenza tradizionale sul punto.

Sotto quest'ultimo profilo secondo la giurisprudenza più risalente "Nell'espletamento delle attribuzioni di cui all'art 1130 cod civ l'amministratore è un rappresentante dei partecipanti al condominio, alla tutela dei cui interessi di gruppo egli deve indirizzare la propria attività. La violazione di tale suo dovere, se lo rende responsabile dei danni subiti dal gruppo dei condomini, si esaurisce nei rapporti interni con il condominio, e, pertanto, non esclude o diminuisce l'eventuale responsabilità del condominio medesimo nei confronti di altri soggetti, compreso tra questi il singolo condomino, distinto dal gruppo e come tale rimasto danneggiato per la difettosità di parti comuni dell'edificio, da considerarsi nella custodia del condominio agli effetti dell'art 2051 cod civ".

In realtà quello che voleva sottolineare probabilmente la giurisprudenza non era tanto sancire una assenza di responsabilità verso i terzi danneggiati (siano essi terzi o condomini) dell'amministratore del condominio, quanto piuttosto affermare la responsabilità anche del condominio, nonostante i danni fossero dipesi da un'eventuale negligenza dell'amministratore.

Tuttavia la sentenza è stata letta in altro senso, come volta a sottolineare la responsabilità del solo condominio.

Ancora recentemente tuttavia è stata richiamata tale risalente pronuncia, per ravvisare il difetto di legittimazione passiva dell'amministratore del condominio rispetto ad una domanda risarcitoria ex art. 2051 cc formulata dai genitori di un bambino che si era infortunato andando ad urtare contro il vetro di copertura dei box condominiali (Cass. 24804/2008).

Recentemente tuttavia è stato affermato un principio di segno contrario ed è stata affermata la responsabilità in proprio dell'amministratore (Cass. 25251 del 16.10.08).

Il caso era afferente a lesioni personali subite da un soggetto che era caduto in una buca nel cortile condominiale creata dall'impresa alla quale erano stati appaltati i lavori di manutenzione nell'immobile condominiale.

La Cassazione ha affermato la responsabilità personale dell'amministratore (oltre che quella del condominio) considerando che la legge prevede che il condominio debba avere un amministratore, che la figura dell'amministratore non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio ma ad essa vengono imputate dal codice civile e da leggi speciali numerosi obblighi e doveri finalizzati ad impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danno a terzi (comprensivi anche dei condomini).

In relazione a tali beni condominiali quindi l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo di essere, si trova nella posizione di custode.

La sentenza inaugura quindi un indirizzo più rigoroso rispetto al passato che è del resto espressione dell'evoluzione storica della figura dell'amministratore di condominio "i cui compiti vanno vieppiù incrementandosi tanto da far ritenere che gli stessi possano venire assolti in modo più efficace dalle società di servizi, all'interno del quale operano specialisti in settori diversi, in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte allo stesso dalle numerose leggi speciali" (sic. Cass. Cit e Cass. 22840/2006).

La responsabilita' del Condominio ai sensi dell'art. 2053 cc

Dedico alla norma in esame solo pochissime parole, per una duplice ragione, temporale e pratica.

Nuovamente in dieci anni che mi occupo di condominio non ho mai trovato una causa, la cui causa petendi fosse l'art. 2053 cc.

Anche i colleghi della II sezione del Tribunale di Genova mi hanno confermato come l'art. 2053 cc sia scarsamente invocato ed applicato.

Mi limito quindi a ricordare che l'art. 2053 stabilisce che il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non e dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.

E' molto discusso il fondamento della responsabilità del proprietario dell'edificio: secondo la giurisprudenza tradizionale, l'art. 2053 prevede un'ipotesi di responsabilità basata sullo specifico dovere di sorveglianza che fa carico al

proprietario di un bene; la dottrina e la giurisprudenza più recenti ritengono che integri un'altra ipotesi di responsabilità oggettiva.

Quanto alla differenza tra l'ipotesi in esame è quella di cui all'art. 2051, si fa riferimento al criterio di specialità; in entrambe le ipotesi il fatto produttivo del danno deriva da una cosa, ma nella fattispecie ex art. 2053 questa deve essere un edificio o un'altra costruzione ed il danno deve essere causato dalla sua rovina totale o parziale. Le norme non si pongono in termini di conflitto ma di concorso, in quanto il legittimato passivo delle due azioni non coincide necessariamente con la stessa persona (cioè, il custode può non coincidere con il proprietario della cosa).

Nel caso di rovina o crollo di edificio pertanto risponde unicamente il proprietario e non anche il custode.

La giurisprudenza da un'interpretazione ampia di rovina o crollo. In pratica costituisce rovina non solo la disintegrazione di parti essenziali della costruzione, ma anche il mero distacco, o caduta, di ogni singolo manufatto, anche accessorio od ornamentale, che sia stato incorporato nella costruzione e quindi la disgregazione anche di piccole parti dell'edificio.

Rientra quindi nell'ambito applicativo dell'art. 2053 cc secondo la giurisprudenza anche il caso di caduta di calcinacci dalla facciata del condominio (Cass 2509/70) sull'attore danneggiato grava:

- l'onere di provare l'evento dannoso;

- l'onere di provare il nesso di causalità tra evento dannoso e la rovina dell'edificio;

- l'onere di provare il nesso di causalità tra evento dannoso e danno risarcibile.

Grava sul proprietario l'onere di provare che la rovina non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.

Benchè la norma non ne faccia menzione, ai fini dell'esonero dalla responsabilità, è consentita anche la prova del caso fortuito, ovvero di un fatto dotato di efficacia causale autonoma rispetto alla condotta del proprietario medesimo, ivi compreso il fatto del terzo o dello stesso danneggiato.

E' inoltre configurabile il concorso tra la colpa presunta (rectius responsabilità oggettiva) del proprietario e quella accertata in concreto del danneggiato, che con la propria condotta abbia agevolato o accelerato la rovina dell'immobile o di parte di esso. (In questo senso cfr. Cass. 14 ottobre 2005 n. 19975).

Come si vede quindi le due norme vengono ad essere trattate, anche sotto il profilo della prova liberatoria, in modo molto similare.

Nell'ipotesi di condominio è ovviamente legittimato passivo l'amministratore: l'importo risarcitorio graverà sui condomini in proporzione dell'art. 1123 cc.

Per quanto concerne i rapporti tra condominio e singolo proprietario, nuovamente sarà necessario verificare se la rovina (intesa nell'ampio senso indicato) afferisce beni condominiali o di proprietà esclusiva.

A titolo esemplificativo Cass. 12317/92 ha escluso la responsabilità del condominio per distacco di intonaco nel cortile condominiale proveniente dalla terrazza prospiciente il cortile, atteso che la terrazza appartiene in via esclusiva al proprietario dell'appartamento al quale accede in qualità di pertinenza.

La Riforma del Condominio

Articolo 1122-bis Codice Civile – Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili

(di Gianluigi Frugoni)

L'art. 1122 bis c.c. è una norma del tutto nuova non prevista nel vecchio ordinamento.

Essa è così rubricata *«Art. 1122-bis. – (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili).*

Essendo collocata quale appendice dell'art. 1122 c.c. la norma, si delinea quale sua disposizione speciale che disciplina opere del tutto particolari con un proprio iter procedurale.

Il soggetto, autore delle opere, non è individuato nel condomino come nell'art. 1122 bensì nella figura dell' "interessato".

Tale curiosa espressione sembra porre il dubbio di un ampliamento nella individuazione delle categorie di soggetti destinatari della norma quanto alle sole opere descritte nel primo comma (impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo).

Per le opere descritte al comma secondo (impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio), infatti, la norma riconduce l'interessato al titolare della proprietà individuale.

Pare confermare il sospettato ampliamento soggettivo contenuto nel primo comma il fatto che esso non precisi come avviene invece al secondo comma che gli impianti siano destinati al servizio delle singole unità del condominio.

D'altronde la Riforma prevede in modo esplicito in un'altra norma che opere particolari possano essere fatte da un non condomino.

Il secondo comma dell'art. 1120 dispone che le innovazioni di cui alle opere di produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili possano essere fatte non solo dal condomino ma anche da "terzi" che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

Appare pertanto ipotizzabile che gli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo di cui al primo comma dell'art. 1122 c.c., nella logica della riforma, possano anche non essere destinati al servizio delle unità immobiliari ma anche di altre porzioni, eventualmente anche di terzi.

Rammentiamo che il condominio già conosce l'eventualità che terzi possano essere interessati ad utilizzare delle porzioni comuni nel campo degli impianti dei flussi informativi e delle comunicazioni.

Si pensi alla casistica generata dalle locazioni dei lastrici solari ai gestori di telefonia mobile.

Gli impianti di cui al primo comma, precisa la norma, sono impianti non centralizzati e dunque nella normalità dei casi, si tratta di impianti destinati al proprietario individuale.

La ratio della norma è volta a precisare i limiti che gli interessati devono osservare nella realizzazione degli impianti.

Così, gli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, ed i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze, devono essere realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale.

Il primo limite precisato dall'articolo, è che l'installazione sia realizzata in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni.

Trattasi di limite sconosciuto alla vecchia normativa e di non facile applicazione.

Il fatto che la norma fissi il solo limite del minor pregiudizio con riferimento alle installazioni che possano incidere sulle parti comuni, significa che il legislatore ha inteso l'art. 1122 come disposizione speciale rispetto all'art. 1102 c.c. che regola in generale l'uso delle parti comuni da parte del condomino.

L'interessato potrà pertanto realizzare l'impianto di cui al primo comma utilizzando anche parti le

comuni dell'edificio senza dover osservare i limiti di cui all'art. 1102 c.c. ma i diversi limiti dell'art. 1122 bis.

Il "minor pregiudizio" quanto all'uso delle porzioni comuni costituisce un limite meno stringente rispetto a quelli generali dell'art. 1102 c.c. che sono il divieto di alterare la destinazione del bene e il divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

La porzione comune potrà pertanto essere usata per la apposizione di antenne satellitari anche qualora non sia destinata a tale funzione e qualora la sua destinazione tipica venga parzialmente sacrificata così come potrà essere parzialmente sacrificato il pari uso degli altri condomini.

Il minor pregiudizio sta a significare che, per quanto riguarda l'installazione degli impianti del primo comma, i condomini non interessati possano subire anche un sacrificio, purchè esso sia il minore possibile e che dunque non sia significativo o grave.

Di fronte ad una grave compromissione della destinazione del bene comune o del pari uso degli altri condomini sarebbero destinati invece ad operare ancora i limiti di cui all'art. 1102 c.c..

Il secondo limite è costituito dall'esigenza che l'installazione rechi il minor pregiudizio anche alla proprietà individuale.

Si può ipotizzare un pregiudizio alle proprietà individuali allorchè parti dell'impianto vengano installate nelle loro vicinanze.

In tal caso riteniamo che la norma vada interpretata nel senso che l'interessato non sia tenuto ad osservare le norme sulle distanze legali di cui agli artt. 873 e seg. c.c. ma ad osservare distanze tali da recare appunto il minor pregiudizio alla proprietà esclusiva degli altri condomini, da valutarsi secondo il caso concreto.

Come è noto esiste contrasto in giurisprudenza sul fatto se negli edifici in condominio debbano osservarsi le norme sulle distanze legali o se piuttosto esse non possano trovare applicazione a causa della peculiare normativa del condominio stesso.

Qualora l'installazione determini un pregiudizio significativo, il proprietario esclusivo potrà comunque reagire e pretendere che l'impianto non venga realizzato.

Il terzo limite è il rispetto del decoro architettonico, lo stesso richiesto dall'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni.

Per quanto riguarda gli impianti di cui al secondo comma, la norma prevede invece in maniera specifica il luogo ove essi possano essere realizzati.

Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio possono essere realizzati o sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Quando l'installazione degli impianti di cui al primo ed al secondo comma renda necessaria la modificazioni delle parti comuni. L'interessato deve promuovere un particolare iter procedurale.

Il terzo comma dell'art. 1122 bis stabilisce infatti che in tale caso l'interessato deve darne comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.

A questo punto la norma dispone che l'assemblea possa prescrivere adeguate modalità alternative o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio.

Quindi, avvenuta la comunicazione dell'interessato, l'amministratore ha l'obbligo di convocare l'assemblea al fine delle deliberazioni di cui sopra che, secondo il comma terzo, saranno prese con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma quinto.

La deliberazione non è prevista dalla norma come condizione di procedibilità o di legittimità della installazione.

L'assemblea ha infatti solo il potere di deliberare degli opportuni accorgimenti (può prescrivere modalità alternative o imporre cautele), ma se non lo fa o l'amministratore non la convoca, l'interessato potrà certamente eseguire le opere.

Riteniamo sia possibile anche un intervento ex post dell'assemblea qualora in concreto vi sia il fondato timore che l'installazione non salvaguardi la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico.

L'assemblea non potrà invece vietare le installazioni ancorchè comportino semplici modificazioni delle cose comuni, purchè siano rispettati i limiti della norma (minor pregiudizio alle cose comuni ed alle unità immobiliari di proprietà individuale, rispetto della stabilità, sicurezza e del decoro architettonico).

Naturalmente qualora le modificazioni siano di

così vasta portata da costituire innovazioni dovrà invece applicarsi l'art. 1120 secondo comma.

Per i soli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a servizio delle unità immobiliari, (fotovoltaico per la produzione di acqua calda per uso personale e non per la produzione di energia elettrica, poiché essa è destinata alla rete pubblica e non a servire per le singole unità) il comma terzo prevede che l'assemblea possa ripartire l'uso del lastrico solare.

La ripartizione del lastrico potrà avvenire "a richiesta degli interessati" e "salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto" come precisa la norma.

La predetta disposizione mira a disciplinare l'utilizzo del lastrico o di altra superficie utile qualora vi siano più interessati e si ponga la questione appunto di ripartirne l'uso in relazione al numero degli impianti che si intendano installare.

Il limite relativo alla salvaguardia delle diverse forme di utilizzo previste dal regolamento o in atto sta a significare che l'installazione dell'impianto potrà eventualmente comprimere le varie destinazioni ma non sopprimerle del tutto.

La norma non regola tuttavia come vada risolto il conflitto eventuale se le richieste di installazione dovessero risultare superiori alla possibilità di ripartizione e sfruttamento della parte comune.

Riteniamo in tal caso che possa rivivere quella giurisprudenza elaboratasi in tema di parcheggi e che in situazioni di impossibilità di un pari godimento promiscuo della parte comune ha ritenuto valide le deliberazioni dell'assemblea che garantivano comunque un godimento indiretto, attraverso ad esempio il corrispettivo derivante dalla locazione del bene (Cass. n. 22435/2011).

Certo è che, se nessun interessato chieda l'intervento dell'assemblea per la ripartizione dell'uso della parte comune o se comunque questa non provveda a deliberare la sua ripartizione, ogni avente diritto potrà installarvi l'impianto una volta rese le comunicazioni di rito di cui al primo comma ed una volta rispettati i limiti ivi previsti.

Il comma 3 dell'art. 1122 bis, disponendo non un obbligo di ripartizione ma una mera facoltà in capo all'assemblea si conforma come eccezione a quanto disposto agli artt. 1102 e 1120 ultimo comma c.c..

L'interessato infatti, in caso di mancata ripartizione dell'uso della parte comune da parte dell'assemblea, potrebbe installare l'impianto anche se venisse astrattamente pregiudicato il pari uso potenziale degli altri condomini e anche qualora la parte comune stessa venisse resa inservibile anche ad uno degli altri partecipanti.

Il quarto comma pone un dovere a carico dei proprietari delle unità immobiliari di consentire l'accesso dell'interessato alle stesse ove ne sorga la necessità per la progettazione e l'esecuzione delle opere.

La disposizione costituisce una specificazione dell'art. 843 c.c. in materia di vicinato.

La Riforma del Condominio

Il sito internet del Condominio

(di Edoardo Riccio)

La disposizione, di una certa portata innovativa, è stata posta dopo la norma che "disegna" il "nuovo" amministratore e prima di quelle che disciplinano la mediazione (che, a seguito della ormai nota sentenza della Corte Costituzionale, hanno di fatto perso gran parte della loro forza).

Forse la collocazione più corretta sarebbe stata tra l'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile che disciplina le modalità di convocazione, e l'articolo 67 delle stesse disposizioni che disciplina lo svolgimento dell'assemblea.

Difatti l'articolo in commento disciplina le modalità di convocazione e si pone in modo coordinato con altre norme del codice civile.

Proprietà

Il Legislatore ha espressamente previsto che il sito sia del condominio al punto che, per fugare ogni dubbio, in ultimo ha precisato che le spese sono a carico dei condomini.

Nulla vieta che, in assenza della delibera, l'amministratore possa mettere a disposizione un proprio sito per consentire ai condomini l'accesso. Nel momento in cui, però, l'assemblea assume la deliberazione, l'amministratore, dovendovi dare esecuzione, deve obbligatoriamente istituire un sito internet intestato al condominio.

In questo modo, cambiando l'amministratore, il sito resta invariato.

Funzione

La portata dell'articolo in esame, al di là della semplicità e dei bassi costi di un sito simile, è di una certa rilevanza.

Testimone di ciò è anche il quorum richiesto per la sua istituzione: la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136 comma 2 del codice civile).

Occorre infatti lo stesso quorum che il Legislatore richiede per deliberazioni di una certa importanza: nomina e la revoca dell'amministratore, liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, deliberazioni aventi ad oggetto quelle innovazioni che possono essere definite "virtuose", di cui all'articolo 1120 comma 2 del codice civile.

Sino ad oggi si è stati abituati a ricevere, unitamente alla convocazione, un notevole numero di fogli per consentire ai condomini di prendere visione dei documenti necessari per poter deliberare. Si pensi ai rendiconti sempre più dettagliati, magari per quei condomini composti da un rilevante numero di unità immobiliari. Si pensi anche ai progetti e ai capitolati per le opere di manutenzione straordinaria o per le innovazioni. Tale invio, peraltro necessario, comporta rilevanti costi per le fotocopie e per l'invio delle raccomandate che, si sa, costano in base al peso ed alle dimensioni del plico.

A seguito dell'istituzione del sito, l'amministratorte sarà esonerato dall'invio di tutte le copie cartacee. Sarà sufficiente inserire il tutto nel sito ed avvisare dell'operazione i condomini (rectius: gli aventi diritto) nell'avviso di convocazione.

Vi possono essere tuttavia condomini (anzi, aventi diritto) non avvezzi all'uso dello strumento (si pensi agli anziani). Non è possibile pensare che la portata della norma sia tale da non consentire a coloro che non utilizzano lo strumento internet di prendere visione delle copie della documentazione. In questo caso, successivamente alla convocazione, chiunque potrà recarsi dall'amministratore per prenderne visione.

Nulla vieta che, su richiesta, a questi soggetti l'amministratore invii ancora il cartaceo ma, atteso il nuovo strumento introdotto dall'assemblea, il relativo costo dovrebbe essere a carico dei condomini che richiedono tale servizio.

In questo (anche) vi è differnza tra il sito (del condominio) istituito a seguito di delibera assembleare e quello istituito dall'amministratore

(e quindi di sua proprietà). In quest'ultimo caso, non avendo il sito una sua ufficialità, l'amministratore non è esonerato dall'invio delle copie il cui costo andrà ripartito sulla base della tabella millesimale di proprietà.

Soggetti che possono accedere

La norma fa riferimento "agli aventi diritto" e non ai soli condomini.

Il diritto è anche in capo a coloro che sono titolari di un diritto reale (si pensi all'usufruttuario per le opere di sua competenza).

Il codice prevede tale diritto anche in capo ai titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari. Tra questi vi sono i comodatari ed i conduttori.

Sarà agevole per l'amministratore individuare i soggetti titolari in quanto i dati saranno contenuti nel registro di anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130 comma 1 n. 6 del codice civile.

Il diritto di prendere visione della documentazione in capo ai titolari di diritti personali di godimento (sconosciuto nella formulazione del codice civile del 1942) trova il suo fondamento nell'articolo 1130 bis comma 1 del codice civile il quale prevede che "(...) i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese (...)".

Se ne desume, quindi, che potendo accedere a visionare i documenti presso l'amministratore, lo stesso diritto può essere esercitato anche accedendo al sito internet.

Si ritiene, tuttavia, che il conduttore non potrà avere accesso ad altra documentazione diversa da quella indicata nell'articolo 1130 bis del codice civile o a quella eventualmente prevista dalle leggi speciali (legge 392 del 27 luglio 1978 la quale prevede in capo al conduttore il diritto di voto e di partecipazione all'assemblea in casi particolari).

Si ricordi, inoltre, quell'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale "La violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare a sua richiesta e secondo adeguate modalità di tempo e di luogo la documentazione attinente argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale determina l'annullabilità delle delibere successivamente approvate, riguardanti tale documentazione, in quanto la lesione del suddetto diritto all'informazione incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari" (Cassazione Civile, 19.05.2008 n 12650).

In questo modo l'amministratore assolve ad una funzione di trasparenza oltre a mettere in condizione i condomini di effettuare tutte le verifiche del caso arrivando preparati in assemblea.

Modalità di accesso

L'accesso al sito dovrà essere regolamentato con cura al fine di evitare che le informazioni in esso contenute possano essere visionate da soggetti non aventi diritto alcuno.

Ogni sito dovrà quindi essere dotato di password.

Può essere prevista una password unica per i condomini ma, in questo caso, occorrerà variarla frequentemente per evitare che possano accedere soggetti che hanno alienato la loro unità immobiliare oppure non siano più titolari di diritti personali di godimento.

Potrà essere invece prevista una password diversa per ogni avente diritto. Sarà cura del subentrante provvedere alla variazione del codice di accesso.

Dovrà in ogni caso essere assegnata password speciale ai titolari di diritti personali di godimento (conduttori e comodatari) per evitare che possano avere accesso a documenti riguardanti deliberazioni sulle quali non hanno competenza alcuna.

Le Sentenze

in materia di Condominio

(a cura di Edoardo Riccio)

Amministratore - poteri

- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4338: Esempi di atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni per i quali l'amministratore può agire senza il consenso dell'assemblea
- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4338: Gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ex art. 1130 n. 4 cod civ. fanno riferimento ad atti materiali e giuridici

Opere - le migliorie

- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Le modificazioni che potenziano o rendono più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, non sono innovazioni ma migliorie
- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: L'apposizione di cancelli non è una innovazione ma una miglioria

Parti comuni

- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Per stabilire la condominialità di un bene non è determinante il regolamento, nè l'inclusione nelle tabelle millesimali come proprietà di un singolo condomino.
- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4419: Il titolo contrario atto ad escludere, ex art. 1117 c.c., la condominialità di un bene

Scale

- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4419: Le scale appartengono anche ai condomini dei piani inferiori che non se ne servono in quanto beni che condizionano l'esistenza stessa dell'edificio

Sottotetto

- Cassazione Civile, Sez. VI – 2 (Ord.), 19.02.2013, n. 4082 e 4083: Si presume comune il sottotetto quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo

Supercondominio

- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Per il supercondominio trova applicazione l'articolo 1136 cod.civ in in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze
- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Il Supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni
- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Anche nell'ipotesi di "supercondominio", la legittimazione ad agire per la tutela di diritti comuni spetta a ciascun singolo condomino

AMMINISTRATORE - POTERI

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4338: Esempi di atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni per i quali l'amministratore può agire senza il consenso dell'assemblea

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Bianchini Bruno

L'articolo 1130 comma 1 n. 4 del codice civile, attribuisce all'amministratore il dovere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

A titolo esemplificativo tale locuzione si riferisce a:

- conseguire la demolizione della soprelevazione realizzata in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche;

- ottenere la rimozione di alcuni vani costruiti sull'area solare dell'ultimo piano;

- conseguire la demolizione della costruzione effettuata, anche alterando l'estetica della facciata dell'edificio, sulla terrazza di copertura;

- agire in via possessoria contro la sottrazione, ad opera di taluno dei condomini, di una parte comune dell'edificio al compossesso di tutti i condomini;

- chiedere il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni;

- agire in tutela dell'utilizzo da parte dei singoli condomini dello spazio a sottotetto e dell'area sovrastante il vano scale, nel caso in cui le opere poste da un condomino sarebbero state idonee ad arrecare pregiudizio a tale uso.

Nell'ambito di tale potere-dovere, ai sensi dell'articolo 1131 del codice civile, l'amministratore può agire in giudizio senza la necessità di doversi munire di una delibera assembleare.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4338: Gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ex art. 1130 n. 4 cod civ. fanno riferimento ad atti materiali e giuridici

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Bianchini Bruno

In materia di condominio e di poteri dell'amministratore, dall'esame del combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. emerge che la prima norma, al punto 4, fa obbligo all'amministratore di "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Nei limiti di questa attribuzione, l'amministratore del condominio ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Con la riportata locuzione, il legislatore ha inteso riferirsi agli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, cioè ad atti meramente conservativi.

OPERE - LE MIGLIORIE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Le modificazioni che potenziano o rendono più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, non sono innovazioni ma migliorie

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

In tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "*opus novum*"), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti.

In altre parole, nell'ambito della materia del condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico - giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n.

4340: L'apposizione di cancelli non è una innovazione ma una miglioria

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

In tema di condominio di edifici, la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con uno o più cancelli per disciplinare il transito pedonale e veicolare anche in funzione di impedire l'indiscriminato accesso di terzi estranei a tale area, rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea dei condomini, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune nè alterandone la funzione o la destinazione.

Pertanto, non è richiesta per la legittimità di una delibera assembleare condominiale avente detto oggetto, l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinario della cosa comune consistente nel consentire a terzi estranei al condominio l'indiscriminato accesso alle aree condominiali delimitate dai cancelli.

PARTI COMUNI

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Per stabilire la condominialità di un bene non è determinante il regolamento, nè l'inclusione nelle tabelle millesimali come proprietà di un singolo condomino.

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto, precisandosi, al riguardo, che è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono determinanti le risultanze del regolamento di condominio, nè l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4419: Il titolo contrario atto ad escludere, ex art. 1117 c.c., la condominialità di un bene

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Scalisi Antonino

Il titolo contrario atto ad escludere, ex art. 1117 c.c., la condominialità di un bene, può essere rappresentato soltanto dal negozio posto in essere da colui o coloro che hanno costituito il condominio, oppure da un successivo atto negoziale intercorso tra tutti i condomini e, perciò, vincolante per ognuno di essi.

SCALE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4419: Le scale appartengono anche ai condomini dei piani inferiori che non se ne servono in quanto beni che condizionano l'esistenza stessa dell'edificio

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Scalisi Antonino

La presunzione legale di proprietà come sancita dall'art. 1117 c.c., viene meno, oltre che per effetto di un titolo contrario, allorquando si tratti di cose che servano al godimento esclusivo di una parte dell'edificio in condominio formante oggetto di un autonomo diritto di proprietà.

Tale principio, astrattamente valido nell'ipotesi che la cosa presenti caratteristiche strutturali, oltre che funzionali, escludenti l'uso e il godimento comune, non può essere invocato con riferimento a quelle strutture essenziali, specificamente elencate al n. 1 del citato articolo, che condizionano l'esistenza stessa dell'edificio alla cui conservazione, quindi, tutti i condomini sono interessati indipendentemente dalla concreta utilizzazione che ciascuno ne possa fare.

Così dicasi delle scale e, tanto più, dell'unica scala dell'edificio diviso per piani, poichè, come è evidente, il fatto che le parti di essa destinate a raggiungere i piani superiori non siano normalmente usate dai condomini dei piani

inferiori non può assumere alcun significato per escludere la proprietà comune dell'intera unitaria struttura in capo a questi ultimi, il che rende priva di qualsiasi rilevanza anche l'asserita circostanza che nel caso di specie mancasse un varco di accesso al tetto dal ballatoio del secondo piano.

In questi casi, la presunzione dell'art. 1117 c.c., può essere vinta solo dalla prova del titolo.

SOTTOTETTO

Cassazione Civile, Sez. VI – 2 (Ord.), 19.02.2013, n. 4082 e 4083: Si presume comune il sottotetto quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo

Presidente Dott. Goldoni Umberto, Relatore Dott. Carrato Aldo

Il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

In tale ultima ipotesi, l'appartenenza del bene va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., n. 1 è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale.

(Nell'ordinanza n. 4083 è stata desunta la natura condominiale del vano sottotetto sulla scorta della conferente valutazione del titolo di provenienza di acquisto della proprietà, nel quale, oltre alla mancata inclusione del vano sottotetto nell'ambito dell'oggetto della compravendita dell'appartamento, si attestava che il Condominio nel quale era ubicata, al quinto piano, l'unità immobiliare acquistata era composto da due fabbricati, serviti ciascuno da una scala, strutturati in un piano scantinato, piano terreno, cinque piani superiori e piano sottotetto.)

SUPERCONDOMINIO

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Per il supercondominio trova applicazione l'articolo 1136 cod.civ in in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

I singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un "supercondominio" quando talune cose, impianti e servizi comuni (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria o per l'alloggio del portiere, ecc.) contestualmente sono legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con più edifici, e appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e sono regolati, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva o analogica, dalle norme dettate per il condominio negli edifici.

Ne consegue che all'assemblea del "supercondominio" devono partecipare tutti i proprietari delle unità immobiliari ubicate nei diversi edifici, con la conseguenza che le disposizioni dell'art. 1136 c.c., in tema di formazione e di calcolo delle maggioranze, si applicano considerando gli elementi reale e personale dello stesso "supercondominio", rispettivamente configurati da tutte le unità comprese nel complesso e da tutti i proprietari.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Il Supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria nè la manifestazione di volontà dell'originario costruttore nè quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il

riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "pro quota" su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione.

In altri termini, al pari del condominio negli edifici, regolato dall'art. 1117 c.c. e segg. c.c., anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4340: Anche nell'ipotesi di "supercondominio", la legittimazione ad agire per la tutela di diritti comuni spetta a ciascun singolo condomino

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

In tema di supercondominio, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva o analogica, trovano applicazione le norme dettate per il condominio negli edifici di cui agli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

Conseguentemente, trovando applicazione in proposito i principi generali in materia condominiale, anche nell'ipotesi di "supercondominio", la legittimazione ad agire per la tutela di diritti comuni spetta a ciascun singolo condomino facente parte dei distinti condominii che compongono complessivamente il supercondominio.

(*Nel caso di specie un condomino di un supercondominio aveva impugnato la sentenza riferita alla apposizione di due cancelli su aree antistanti e comuni ad entrambi gli edifici del complesso condominiale costituente il supercondominio, ragion per cui l'impugnativa aveva riguardato un oggetto riferibile a parti ed interessi comuni allo stesso supercondominio inteso nella sua unitarietà*).

Le Sentenze

in materia di Locazione e Appalto

(a cura di Edoardo Riccio)

LOCAZIONE

Contratto transitorio

- Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 20.02.2013, n. 4242: Il contratto transitorio deve contenere il riferimento a tale natura – incidenza del mancato trasferimento delle utenze

Canone - restituzione

- Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 20.02.2013, n. 4242: Il conduttore deve agire entro 6 mesi dalla riconsegna dell'immobile per la restituzione di quanto versato in eccedenza
- Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 20.02.2013, n. 4242: Il conduttore che ritiene di avere versato una somma maggiore di quella dovuta deve provare l'avvenuto pagamento

Morte del conduttore

- Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 13.02.2013, n. 3548: La norma secondo la quale alla morte del conduttore succedono nel contratto gli eredi si applica anche alla morte di questi
- Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 13.02.2013, n. 3548: Alla morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, il convivente, i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi

APPALTO

Garanzia

- Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4334: Grava sul committente l'onere di provare di avere denunziato i vizi nei termini di legge posti a pena di decadenza

CONTRATTO TRANSITORIO

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 20.02.2013, n. 4242: Il contratto transitorio deve contenere il riferimento a tale natura – incidenza del mancato trasferimento delle utenze

Presidente Dott. Berruti Giuseppe Maria, Relatore Dott. D'amico Paolo

Deve escludersi che il contratto di locazione abbia natura transitoria nel caso in cui manchi ogni riferimento alle esigenze di tale natura.

Quale ulteriore elemento all'esclusione della transitorietà vale anche la considerazione che l'immobile è stato concesso in locazione senza il trasferimento delle utenze che sono state attivate dallo stesso conduttore.

Ne consegue che il contratto deve essere disciplinato dalla Legge n. 392 del 1978 e che devono essere restituite, ai sensi dell'art. 79 della medesima legge, le somme versate in eccesso.

CANONE - RESTITUZIONE

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 20.02.2013, n. 4242: Il conduttore deve agire entro 6 mesi dalla riconsegna dell'immobile per la restituzione di quanto versato in eccedenza

Presidente Dott. Berruti Giuseppe Maria, Relatore Dott. D'amico Paolo

E' facoltà del conduttore, con azione proponibile non oltre il semestre dalla riconsegna dell'immobile locato, ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte quale conseguenza della sanzione di nullità della pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge.

* * *

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 20.02.2013, n. 4242: Il conduttore che ritiene di avere versato una somma maggiore di quella dovuta deve provare l'avvenuto pagamento

Presidente Dott. Berruti Giuseppe Maria, Relatore Dott. D'amico Paolo

In tema di locazione di immobili urbani, il conduttore che agisce per la ripetizione delle somme che assume di avere versato oltre la misura legale del canone, non può limitarsi a produrre il contratto contenente la clausola che prevede il pagamento di tale canone in misura eccedente il limite legale, ma deve provare - ove contestato dal locatore - anche l'effettivo versamento di quel canone nella misura così stabilita, atteso che tale domanda, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 45 in quanto consequenziale alla determinazione del canone legale, resta, tuttavia, soggetto ai medesimi principi che regolano la domanda di ripetizione di indebito.

MORTE DEL CONDUTTORE

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 13.02.2013, n. 3548: La norma secondo la quale alla morte del conduttore succedono nel contratto gli eredi si applica anche alla morte di questi

Presidente Dott. Uccella Fulvio, Relatore Dott. Massera Maurizio

La Legge n. 392 del 1978, art. 6, comma 1 (secondo il quale in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, il convivente, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi) trova applicazione anche qualora l'evento della morte riguardi un soggetto che sia in precedenza subentrato ai sensi della stessa norma nella posizione di conduttore al conduttore originario, dovendosi escludere che la norma possa operare solo con riguardo alla successione nella posizione di quest'ultimo.

* * *

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 13.02.2013, n. 3548: Alla morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, il convivente, i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi

Presidente Dott. Uccella Fulvio, Relatore Dott. Massera Maurizio

Lo scopo perseguito dall'articolo 6 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 (secondo il quale in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, il convivente more uxorio, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi) è

notoriamente quello di preservare la specifica funzionalità del godimento abitativo dell'unità immobiliare allorquando in essa, anteriormente all'evento riguardante il conduttore (che di per sè, già nel sistema del codice civile non giustificava l'anticipata risoluzione del rapporto per il venir meno dell'intuitus personae, cui, in dipendenza della natura personale del godimento, si sarebbe potuto annettere sul piano del rapporto obbligatorio e della correttezza e buona fede che deve contrassegnarlo, specie in relazione al conferimento del diretto godimento del bene: ne era dimostrazione l'art. 1614 c.c.), si sia verificata, evidentemente per le scelte di attuazione delle modalità del legittimo godimento da parte del conduttore, una situazione per cui costui ne abbia fatto la casa familiare, in relazione al bisogno abitativo di un nucleo familiare di diritto o di fatto, nel qual caso viene in rilievo la posizione del coniuge, oppure l'abbia funzionalizzata al godimento fattuale comune, sempre sulla base della convivenza, con uno o più eredi (nel qual caso viene in rilievo in primo luogo, ove manchi il coniuge o il compagno di vita, la posizione dei figli, appunto se conviventi), oppure ancora di altri parenti e degli affini a prescindere dalla qualità di eredi, purchè nuovamente riguardo ad essi sussista il rapporto di convivenza.

APPALTO

GARANZIA

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 21.02.2013, n. 4334: Grava sul committente l'onere di provare di avere denunziato i vizi nei termini di legge posti a pena di decadenza

Presidente Dott. Oddo Massimo, Relatore Dott. Scalisi Antonino

Il committente, per avvalersi della garanzia, per i vizi occulti riguardanti l'oggetto della prestazione dovuta, deve, a pena di decadenza, denunziare all'appaltatore le difformità o i vizi entro 60 giorni dalla scoperta; la denunzia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati; l'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. A sua volta, allorchè l'appaltatore eccepisce la decadenza del committente dalla garanzia di cui all'art. 1667 cod. civ. per i vizi dell'opera, incombe su questi l'onere di dimostrare di averli tempestivamente denunziati, costituendo tale denuncia una condizione dell'azione.