

Edoardo Riccio e Glauco Bisso

con la collaborazione di Massimo Ginesi

Il Condominio in Cassazione

2009



Progetto grafico ed impaginazione interna e copertina;
progetto eBook e web www.condominioincassazione.com: Gregorio Bisso

Il Condominio in Cassazione 2009

Raccolta delle sentenze dell'anno 2009 selezionate e massimate dagli autori

Copyright © 2010 - Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Prima edizione: 19 gennaio 2010

*Perchè un libro?
E perchè no?*

(autore anonimo)

Indice

1 INTRODUZIONE	1
1.1 What is? (cos'è?).....	1
1.2 Why? (perché?).....	1
1.3 Who? (chi?).....	1
2 AMMINISTRATORE	2
2.1 Cassazione 02/02/2009 n.2568 (ordinanza): Rimessione al primo presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite in materia di limiti alla legittimazione passiva dell'amministratore in materia di "parti comuni".....	2
2.2 Cassazione 06/02/2009 n.3044: L'amministratore, senza autorizzazione dell'assemblea, non è legittimato all'esperimento di azioni reali, essendo legittimato solo per gli atti conservativi.....	2
2.3 Cassazione 24/03/2009 n.7057: All'amministratore, in assenza di una specifica pattuizione, non spetta un compenso extra per l'attività straordinaria.....	3
2.4 Cassazione Penale 13/10/2009 n.39959: L'amministratore è penalmente responsabile se la condotta omissiva è stata condizione necessaria dell'evento con alto o elevato grado di credibilità razionale o probabilità logica.....	3
2.5 Cassazione 30/10/2009 n.23065: Nell'azione per la tutela dei diritti sulle parti comuni, l'amministratore è legittimato anche a chiedere il risarcimento dei danni.....	4
2.6 Cassazione 29/12/2009 n.27493: Rientrano nei poteri dell'amministratore le opere ordinate al fine di evitare che parti distaccate di intonaco o di cornicione possano cadere sulla pubblica via.....	5
3 ANTENNE	6
3.1 Cassazione 21/04/2009 n.9427: Il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri o condominiali.....	6
4 APPALTO	7
4.1 Cassazione 13/03/2009 n.6202: L'appaltatore risponde ex art. 1669 CC anche nel caso in cui vi siano state imperfezioni nel progetto ed abbia agito sotto il controllo del direttore dei lavori.....	7
4.2 Cassazione 19/03/2009 n. 6670: In materia di appalto, in caso di riconoscimento dei vizi da parte dell'appaltatore, la prescrizione è decennale.....	7
4.3 Cassazione 28/05/2009 n.12557: Natura del termine decennale per la garanzia del costruttore.....	7
4.4 Cassazione 29/09/2009 n.20853: Nel caso in cui la sufficiente conoscenza dei difetti sia stata raggiunta soltanto dopo l'esecuzione delle riparazioni, il termine prescrizione decorre da questo successivo momento.....	8

4.5 Cassazione 05/10/2009 n.21269: Il committente deve provare i vizi ma non la colpa in capo all'appaltatore in quanto questa si presume fino a prova contraria.....	8
4.6 Cassazione 13/10/2009 n.21690: Il risarcimento dei danni conseguenti al rifiuto di dare esecuzione ad un contratto di appalto.....	9
4.7 Cassazione 22/10/2009 n.22395: In presenza di vizi del suolo o difetto di costruzione, ai fini dell'addebitabilità è irrilevante la mancanza di manutenzione del proprietario.....	9
4.8 Cassazione 29/12/2009 n.27495: Il sorvegliante privo di poteri nominato dall'appaltante non esonera da responsabilità l'appaltatore.....	10

5 ASCENSORE

11

5.1 Cassazione 14/06/2009 n.14786: Non è possibile, nemmeno quale abbattimento delle barriere architettoniche, installare un ascensore nella chiostrina se lede i diritti anche di un solo condomino.....	11
---	----

6 ASSEMBLEA

13

6.1 Cassazione 14/01/2009 n.747 - Ripartizione delle spese non conforme a legge: casi di nullità e di annullabilità.....	13
6.2 Cassazione 20/03/2009 n.6889: La mancata convocazione di un condomino è causa di annullabilità e non di nullità.....	13
6.3 Cassazione 06/04/2009 n.8231: L'assemblea con una delibera successiva può revocare una delibera di una precedente adunanza.....	13
6.4 Cassazione 05/05/2009 n.10344: Assemblea tenuta in data diversa o che abbia deciso su argomenti non all'ordine del giorno: annullabilità....	14
6.5 Cassazione 11/05/2009 n.10816: Distinzione tra delibere nulle e annullabili.....	14
6.6 Cassazione 10/08/2009 n.18192: L'assemblea può approvare in consuntivo spese effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione se utili e non voluttuarie o gravose.....	15
6.7 Cassazione 10/08/2009 n.18192: E' possibile delegare l'amministratore all'approvazione del rendiconto anche in caso di ratifica di spese da lui effettuate senza preventiva autorizzazione.....	15
6.8 Cassazione 10/08/2009 n.18192: Non è annullabile la delibera che riporta i nomi dei contrari e degli astenuti e non dei favorevoli che sono invece desumibili per differenza.....	16
6.9 Cassazione 10/08/2009 n.18192: E' nulla la delibera che ratifica una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale.....	16
6.10 Cassazione 15/10/2009 n.21918: La deliberazione di un'opera per la quale è necessaria la concessione edilizia è nulla se la concessione manca.....	16
6.11 Cassazione 09/11/2009 n.23687: L'assemblea non può legittimamente attestare la sussistenza del nesso di causalità tra il bene condominiale ed il danno verificatosi ad una parte esclusiva.....	17
6.12 Cassazione 09/11/2009 n.23687: Il verbale deve contenere la firma del presidente e del segretario.....	17
6.13 Cassazione 13/11/2009 n.24132: Il presidente dell'assemblea, anche se nulla è previsto nel regolamento, può assegnare un termine di tempo per ciascun intervento.....	18
6.14 Cassazione 13/11/2009 n.24132: La verifica del negativo esperimento della prima convocazione va espletata nella seconda convocazione	

sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore.....	18
6.15 Cassazione 13/11/2009 n.24132: Non si può attribuire al comportamento dei condomini partecipanti ad un'assemblea non totalitaria valore di prova presuntiva della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte dei condomini assenti.....	18
6.16 Cassazione 13/11/2009 n.24132: Non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio giacché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde.....	19
6.17 Cassazione 19/11/2009 n.24456: L'omessa indicazione di un argomento all'ordine del giorno deve essere eccepita in sede assembleare dal condomino dissenziente.....	19
6.18 Cassazione 19/11/2009 n.24456: Modalità di redazione del verbale di assemblea in punto indicazione delle votazioni.....	20
6.19 Cassazione 19/11/2009 n.24456: Competenza dell'assemblea in tema di manutenzione di pavimentazioni soggette a servitù di pubblico transito.....	20
 7 ASSICURAZIONE	21
7.1 Cassazione 20/02/2009 n.4245: In riferimento al contratto di assicurazione, è esclusa la legittimazione del singolo condomino ad agire nei confronti della compagnia.....	21
 8 BARRIERE ARCHITETTONICHE	22
8.1 Cassazione 14/06/2009 n.14786: Non è possibile, nemmeno quale abbattimento delle barriere architettoniche, installare un ascensore nella chiostrina se lede i diritti anche di un solo condomino.....	22
 9 CANNA FUMARIA	24
9.1 Cassazione 16/03/2009 n.6407: E' illegittimo l'uso della canna fumaria che impedisce agli altri condomini la futura utilizzazione.....	24
9.2 TAR Lombardia 24/11/2009 n.5145: E' illegittima l'ordinanza che imponga all'amministratore di realizzare canne fumarie di convoglio delle esalazioni degli impianti termici a gas individuali.....	24
 10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA	25
10.1 Tribunale Varese 19/06/2009: E' costituzionalmente illegittima la norma regionale che imponga, nei processi esecutivi o fallimentari, l'obbligo di allegare al decreto di trasferimento degli immobili l'attestato di certificazione energetica.....	25
 11 COMUNIONE	26
11.1 Cassazione 13/01/2009 n.480: Nella comunione ciascuno dei comunisti può dare in locazione o chiedere sfratto solo se vi è il consenso degli altri. In caso contrario decide il giudice.....	26
 12 CONDOMINIO	27
12.1 Cassazione 11/05/2009 n.10816: Nei rapporti tra condominio e condomini non trova applicazione l'eccezione di inadempimento.....	27
12.2 Cassazione 20/07/2009 n.16829: Per determinare se una unità immobiliare fa parte del condomino è rilevante la concreta situazione fattua-	

le.....	27
12.3 Cassazione, 23/10/2009 n.22558: Il diritto all'indennizzo per irragio- nevole durata del processo è in capo ai singoli condomini e non in capo al condomino.....	28

13 CONTRATTO IN GENERE 29

13.1 Tribunale Crotone 07/03/2009: In assenza di contratto scritto con il Comune, l'erogazione dell'acqua deve essere pagata in quanto arricchimento senza causa.....	29
13.2 Cassazione 03/06/2009 n.12838: Prova del recesso per giusta causa e prova dell'inadempimento di un'obbligazione.....	29

14 COOPERATIVE EDILIZIE 31

14.1 Cassazione 10/07/2009 n.16288: L'alienazione dei beni mobili ed immobili compresi nel patrimonio della cooperativa disciolta deve es- sere eseguita a cura dei liquidatori i quali devono provvedere diretta- mente senza l'autorizzazione dell'assemblea dei soci.....	31
---	----

15 DECORO ARCHITETTONICO 32

15.1 Cassazione 19/06/2009 n.14455: Vi è lesione del decoro architettoni- co quando vengono alterate in modo visibile e significativo la partico- lare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità.....	32
15.2 Cassazione 26/02/2009 n.4679: Il preesistente degrado del decoro archi- tettone nella valutazione della incidenza su detto decoro di un'ope- ra modificativa di un edificio.....	32

16 DISTANZE 33

16.1 Cassazione 09/06/2009 n.13313: Il secondo bagno ha carattere di es- senzialità che giustifica la non applicazione in condominio delle distan- ze ex art. 889 cc.....	33
---	----

17 EDILIZIA 34

17.1 Cassazione 16/01/2009 n.1073: Non hanno carattere integrativo del codice civile le norme dei regolamenti edilizi che hanno come scopo principale la tutela di interessi generali urbanistici.....	34
17.2 Cassazione Penale 27/01/2009 n.3584: In tema di c.d. "condono edi- lizio" se la domanda di oblazione è effettuata da persona diversa dal- l'imputato, quest'ultimo non può trarne vantaggio.....	34
17.3 Cassazione Penale 27/01/2009 n.3584: Sussiste la responsabilità pe- nale in ordine al reato di cui alla L 47/1985 art. 20 lett. b) in caso di de- molizione di un vecchio fabbricato e dalla costruzione di un "edificio integralmente nuovo".....	35
17.4 Cassazione 26/02/2009 n.4679: Prescrizione del danno da lesione per violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.....	35
17.5 Cassazione 26/02/2009 n.4679: Nozione di costruzione; irrilevanza del materiale adoperato.....	35
17.6 Cassazione Penale 28/02/2009 n.3823: Opera abusiva: demolizione e ripristino stato dei luoghi anche in caso di applicazione della pena su richiesta.....	36
17.7 TAR Veneto – Venezia 02/04/2009 n.1127: Per la canna fumaria è	

sufficiente l'autorizzazione.....	36
17.8 Cassazione Penale 17/06/2009 n.25133: Le contravvenzioni previste dalla normativa antisismica puniscono inosservanze formali ed è irrilevante l'effettiva pericolosità della costruzione realizzata senza i prescritti adempimenti.....	36
17.9 TAR Emilia Romagna 29/06/2009 n.1013: La tettoia in tela plastificata e di piccole dimensioni va considerata quale pertinenza e non quale opera difforme dalla concessione edilizia.....	37
17.10 Cassazione Penale 22/07/2009 n.30403: Il premesso di costruire occorre per le opere con le quali s'intervenga sul suolo o nel suolo, indipendentemente dal mezzo tecnico con cui sia stata assicurata la stabilità.....	37
17.11 Cassazione Penale 22/07/2009 n.30403: La pertinenzialità ai sensi urbanistici.....	38
17.12 Cassazione 07/09/2009 n.19287: Le distanze devono essere osservate in caso di nuova costruzione e non in caso di ristrutturazione o di ricostruzione che non abbia comportato alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni.....	38
 18 FISCO	40
18.1 Cassazione 09/01/2009 n.237: Le circolari o le risoluzioni non vincolano né i contribuenti né i giudici.....	40
18.2 Cassazione 13/03/2009 n.6136: Amministrare pochi condomini come attività non principale non è collaborazione coordinata e continuativa e, quindi, il compenso è assoggettato ad IVA.....	40
18.3 Cassazione 13/03/2009 n.6136: Amministrare più condomini, anche se come attività non principale, è un'attività espletata con impiego di mezzi organizzati e, quindi, il compenso è assoggettato ad IVA.....	41
18.4 Cassazione 21/12/2009 n.26850: L'obbligo del pagamento del canone per il servizio di fognatura e depurazione sorge con l'istituzione del servizio anche se il privato ha deciso di non allacciarsi.....	41
 19 FOGNATURA	43
19.1 Cassazione 19/03/2009 n.6665: Gli impianti fognari, da chiunque realizzati, una volta inseriti nel sistema delle fognature comunali, rientrano nella sfera di controllo dell'ente pubblico.....	43
19.2 TAR Lombardia 24/11/2009 n.5145: E' legittima l'ordinanza del Sindaco che imponga all'amministratore di un condominio di realizzare una rete fognaria nel cortile condominiale al fine di evitare l'allagamento delle cantine prospicienti.....	43
 20 INQUINAMENTO ACUSTICO	44
20.1 Cassazione 02/04/2009 n.8025: Spetta il risarcimento per il danno subito a seguito di un condizionatore troppo rumoroso.....	44
 21 INNOVAZIONI	45
21.1 Cassazione 05/10/2009 n.21256: Distinzione tra modifica ed innovazione.....	45
 22 LASTRICO SOLARE	46
22.1 Cassazione 20/03/2009 n.6889: il presupposto per l'applicabilità del-	

l'art. 1126 del codice civile è che un condomino abbia l'uso esclusivo....
46

23 PARCHEGGI 47

- 23.1 Cassazione 21/01/2009 n.1547: L'art. 1102 del codice civile non vieta il parcheggio temporaneo negli spazi comuni.....47
- 23.2 Cassazione 18/09/2009 n.20254: La costruzione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo a favore solo di alcuni condomini è consentita a condizione che anche gli altri, in futuro, possano realizzare parcheggi in altra area del sottosuolo.....47
- 23.3 Cassazione 22/09/2009 n.20409: Il parcheggio di un'auto da parte di alcuni condomini su un'area condominiale non rientra nello schema della servitù.....48

24 PARTI COMUNI - ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE 49

- 24.1 Cassazione 18/09/2009 n.20249: Chi voglia vincere la presunzione di condominialità dei beni indicati nell'art 1117 CC deve fornire la prova della proprietà esclusiva. A tal fine è irrilevante l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali.....49
- 24.2 Cassazione 21/10/2009 n.22330: Il pianerottolo su cui approda l'ultima rampa di scale dell'edificio ed aggettante al sottotetto, è una parte comune49

25 PARTI COMUNI - USO 51

- 25.1 Cassazione 06/02/2009 n.3035: Il varco nel muro perimetrale è consentito solo se non pone in comunicazione proprietà poste in edifici diversi anche se appartenenti alla stessa persona.....51
- 25.2 Cassazione 11/06/2009 n.13626: L'amministratore non può negare ad un condomino l'uso della cosa comune.....51
- 25.3 Cassazione 07/09/2009 n.19281: E' innovazione vietata l'abbattimento di una parte del tetto per la realizzazione di una terrazza ad uso esclusivo.....52
- 25.4 Cassazione 05/10/2009 n.21256: Distinzione tra sfruttamento esclusivo del bene e modifica nei casi in cui sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune. 52

26 PENALE 54

- 26.1 Cassazione Penale, 18/02/2009 n.7069: Lettera di critica all'amministratore: sussiste il diritto di critica quando, oltre agli altri requisiti, vi è la verità oggettiva di quanto rappresentato.....54
- 26.2 Cassazione Penale 09/03/2009 n.10409: E' molestia scattare fotografie nei confronti della parte offesa e dei suoi ospiti, contro la loro volontà, nelle parti comuni del condominio.....54
- 26.3 Cassazione Penale 18/03/2009 n.11806: Del reato di cui all'art 677 CP risponde il condomino se l'amministratore si era attivato e l'assemblea non aveva deliberato.....55
- 26.4 Cassazione Penale 03/04/2008 n.13934: E' la qualità di proprietario dei beni che consente di attribuire l'omissione da cui è derivato il pericolo per le persone. Non è responsabile l'amministratore il quale è solo tenuto alla gestione delle cose comuni.....55
- 26.5 Cassazione Penale 17/04/2009 n.16303: Può essere condannato colui che effettivamente si intromette nell'esecuzione di opere abusive.....56

26.6 Cassazione Penale 06/05/2009 n.19014: L'amministratore risponde del reato di omicidio colposo se l'omessa manutenzione delle parti comuni è causa di decesso.....	56
26.7 Cassazione Penale 08/05/2009 n.19405: Lite in assemblea - differenza tra percosse e lesioni personali.....	57
26.8 Cassazione Penale 08/05/2009 n.19750: E' penalmente responsabile l'amministratore se da un pericolo non segnalato derivano lesioni personali.....	57
26.9 Cassazione Penale 14/05/2009 n.20395: Per il decesso di un condomino a seguito di occlusione di canna fumaria, sono penalmente responsabili coloro che materialmente hanno eseguito l'opera.....	58
26.10 Cassazione Penale 21/05/2009 n.21401: In caso di minaccia di rovina di parte dell'edificio vi è responsabilità dei singoli condomini e non dell'amministratore se l'assemblea si era rifiutata di deliberare e non aveva provveduto di fondi l'amministratore.....	59
26.11 Cassazione Penale 23/06/2009 n.26145: E' reato gettare nel cortile oggetti acqua sporca e rifiuti, causare rumori fortissimi in ora notturna con rotolamento e collisione sul pavimento di grosse biglie o bocce...59	
26.12 Cassazione Penale 04/07/2008 n.27442: La responsabilità del coordinatore per l'esecuzione dei lavori non è limitata al raccordo tra le imprese ma anche all'osservanza delle prescrizioni del piano di sicurezza. .	60
26.13 Cassazione Penale 09/07/2009 n.28196: L'appaltatore è responsabile per il sinistro cagionato dal subappaltatore se vi è un dovere giuridico di attivarsi per impedire che l'evento temuto si verifichi.....	61
26.14 Cassazione Penale 15/07/2009 n.28853: Ai fini del reato di molestia alle persone, sono considerati luoghi aperti al pubblico l'androne di un palazzo e la scala comune a più abitazioni.....	61
26.15 Cassazione Penale 14/10/2009 n.40034: Il sequestro preventivo di un immobile è ammesso se questo è la causa dell'evento dannoso e se vi è pericolo per le persone.....	62

27 PROCEDURA CIVILE

64

27.1 Cassazione 29/01/2009 n.2396: Solo l'amministratore in rappresentanza del condominio, e non anche i singoli condomini, può impugnare una sentenza avente ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale.....	64
27.2 Cassazione 13/02/2009 n.3662: Nel ricorso per decreto ingiuntivo non è idonea la produzione del solo verbale di assemblea "trascritto" dall'amministratore e con la sua sola firma.....	64
27.3 Cassazione 05/03/2009 n.5425: L'uso delle cose comuni per l'installazione di centraline elettroniche o antenne TV sui muri o sui tetti o sulle terrazze rientra nella competenza del Giudice di Pace.....	65
27.4 Tribunale Napoli 11/03/2009 n.6693: Il decreto ingiuntivo notificato all'amministratore non deve essere nuovamente notificato al singolo condomino contro il quale viene effettuata l'esecuzione.....	65
27.5 Cassazione 08/04/2009 n.8536: L'appello di una sentenza avente ad oggetto impugnazione di delibera assembleare deve essere proposto con acitazione.....	65
27.6 Cassazione 14/05/2009 n.11175: Sentenze del Giudice di Pace emesse secondo equità: limiti all'appellabilità ed al ricorso per Cassazione....	66
27.7 Cassazione 27/05/2009 n.12263: Condomino Magistrato e incompe-	

tenza per territorio – Casi di astensione del Magistrato – Inimicizia del Giudicante nei confronti di una parte.....	67
27.8 Cassazione 09/06/2009 n.13312: In caso di compensazione delle spese dovuta ad incertezze giurisprudenziali, il giudice non è tenuto ad indicare le sentenze di segno contrario.....	68
27.9 Cassazione 15/07/2009 n.16444: E' nulla la notifica fatta al condomino vicino di casa anche se questi si trova in quel momento nell'abitazione del destinatario della notifica.....	68
27.10 Cassazione 07/09/2009 n.19329: Distinzione tra casi in cui è necessaria la presenza in giudizio di tutti i condomini e casi in cui non vi è tale necessità.....	68
27.11 Cassazione 07/09/2009 n.19329: Per l'eliminazione di opere abusive deve essere chiamato in causa il solo condomino responsabile non essendo necessaria la presenza in giudizio di tutti i condomini.....	69
27.12 Cassazione 08/09/2009 n.19385: Se nel giudizio per l'eliminazione di opere su parti comuni il condomino convenuto eccepisce l'usucapione, la mancata chiamata in causa di tutti i condomini comporta l'estinzione del processo per entrambe le domande.....	70

28 REGOLAMENTO **71**

28.1 Cassazione 17/04/2009 n.9317: Il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale si configura come un contratto plurilaterale avente cioè pluralità di parti e scopo comune.....	71
28.2 Cassazione 29/04/2009 n.10036: L'impugnazione del regolamento condominiale che prevede limitazioni alle proprietà individuali deve essere proposta contro tutti i condomini.....	71
28.3 Cassazione 09/06/2009 n.13315: L'interpretazione della delibera è riservata al giudice del merito e incensurabile in sede di Cassazione....	71
28.4 Cassazione 20/07/2009 n.16832: I divieti ed i limiti contenuti nel regolamento contrattuale devono essere chiari e non devono dare luogo ad incertezze.....	72
28.5 Cassazione 31/07/2009 n.17893: Il regolamento contrattuale deve indicare espressamente le attività vietate che comprimono il diritto di proprietà. La tolleranza da parte dei condomini non comporta abrogazione della norma violata.....	72
28.6 Cassazione 31/07/2009 n.17886: Il regolamento contrattuale è vincolante per l'acquirente anche se non è stato sottoscritto o trascritto presso la Conservatoria dei Registri, purchè sia stato accettato nell'atto di acquisto.....	73
28.7 Cassazione 18/09/2009 n.20237: Nel regolamento contrattuale i divieti e le limitazioni legali devono essere chiare e possono risultare dall'elenco o delle attività vietate o dei pregiudizi da evitare.....	73
28.8 Cassazione 28/12/2009 n.23792: Per l'interpretazione del regolamento contrattuale trovano applicazione gli articoli 1362 e segg. C.C.....	74

29 RESPONSABILITA' **75**

29.1 Cassazione 06/02/2009 n.3035: Deve essere provato il concreto pregiudizio economico ai fini del risarcimento del danno subito a seguito di varco nel muro perimetrale che pone in comunicazione due edifici diversi.....	75
29.2 Cassazione 17/03/2009 n.6435: Sussiste la responsabilità del condominio in caso di furti negli alloggi agevolati dall'impalcatura eretta dal-	

l'appaltatore.....	75
29.3 Cassazione 19/03/2009 n.6665: Il condominio è un centro di imputazione di interessi diverso dal condomino e vi è responsabilità extracontrattuale; la parziarietà opera per le obbligazioni per le spese per la conservazione e il godimento.....	76
29.4 Cassazione 19/03/2009 n.6665: Se il danno al condomino è causato dal condominio e da un terzo, tra questi vi è la responsabilità solidale....	76
29.5 Cassazione 26/03/2009 n.7354: Non vi è responsabilità del condominio in caso di caduta nel cortile con piano irregolare e non illuminato....	77
29.6 Cassazione 20/05/2009 n.11695: Differenza tra la responsabilità per danni (art 2043 cc) e la responsabilità oggettiva (2051 c.c.). Rilevanza del caso fortuito nel secondo caso.....	77
29.7 Cassazione 20/05/2009 n.11695: Gli interessi nell'obbligazione risarcitoria da fatto illecito.....	78
29.8 Cassazione 27/05/2009 n.12274: Accertato che il furto è avvenuto attraverso il ponteggio sussiste la responsabilità dell'impresa la quale non può limitarsi a ritenere la responsabilità di altri.....	78
29.9 Cassazione 03/07/2009 n.15744: Il diritto al risarcimento dei danni è di natura personale e non un accessorio del diritto di proprietà e, pertanto, non si trasferisce automaticamente con l'alienazione dell'immobile.....	79
29.10 Cassazione 09/12/2009 n.25772: E' valida la dichiarazione in assemblea di tenere indenne il condominio in caso di risarcimento danni che questo sia eventualmente tenuto a pagare.....	79
29.11 Cassazione 09/12/2009 n.25772: L'indagine in merito alla pericolosità della cosa comune per la causazione di un danno va fatta in relazione alla sua normale interazione con la realtà circostante.....	79
29.12 Cassazione 18/12/2009 n.26751: E' onere del danneggiato da cose in custodia provare l'idoneità del bene a provocare il sinistro, mentre è onere del custode dimostrare l'inidoneità, la colpa del danneggiato o il caso fortuito.....	80

30 SERVITU' **81**

30.1 Cassazione 20/07/2009 n.16832: L'azione tesa a negare l'esistenza della servitù non necessita della presenza in causa di tutti i proprietari....	81
30.2 Cassazione 22/09/2009 n.20409: L'apparenza ai fini della costituzione di una servitù.....	81
30.3 Cassazione 22/09/2009 n.20409: Non è possibile costituire servitù personali (servitù irregolari) intese come limitazioni del diritto di proprietà gravanti su di un fondo a vantaggio non del fondo finitimo, bensì del singolo proprietario di quest'ultimo.....	82

31 SICUREZZA IMPIANTI **83**

31.1 Cassazione Penale 17/06/2009 n.25176: Non vi è in capo al committente un dovere di vigilanza specifico circa l'osservanza di quelle normative proprie dell'esercizio di un'attività specialistica.....	83
---	----

32 SICUREZZA SUL LAVORO **84**

32.1 Cassazione Penale 09/07/2009 n.28197: Vi è responsabilità del dato-	
--	--

re del lavoro anche quando il lavoratore non si sia attenuto alle istruzioni se l'evento è stato cagionato dall'assenza delle cautele che avrebbero potuto impedirlo.....	84
32.2 Cassazione Penale 09/07/2009 n.28197: Non vi è obbligo del committente di intervenire in supplenza dell'appaltatore tutte le volte in cui costui ometta di adottare le misure di prevenzione prescritte a tutela soltanto dei suoi lavoratori.....	85
32.3 Cassazione Penale 09/07/2009 n.28230: In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro il socio della società di fatto deve provvedere alla tutela dell'incolumità propria e degli altri lavoratori anche eventualmente soci della società.....	86
32.4 Cassazione Penale 17/07/2009 n.29545: Conseguenze della rimozione delle irregolarità riscontrate dagli organi di vigilanza.....	86

33 SOPRAELEVAZIONE 89

33.1 Cassazione 12/10/2009 n.21629: La violazione del divieto di sopraelevazione può essere fatta valere da ciascuno dei condomini sia come tale, sia quale proprietario esclusivo di una porzione dell'edificio.....	89
33.2 Cassazione 12/10/2009 n.21629: La causa del divieto di sopraelevazione contenuto in un regolamento contrattuale.....	89
33.3 Cassazione 12/10/2009 n.21629: Non è necessaria l'esistenza di un concreto pregiudizio per far valere la violazione del divieto di sopraelevazione.....	90

34 SPESE CONDOMINIALI 91

34.1 Cassazione 20/01/2009 n.1382: La solidarietà tra eredi per le spese condominiali.....	91
34.2 Cassazione 11/05/2009 n.10816: In presenza di controversia relativa alla quantità di acqua consumata occorre impugnare la delibera che, altrimenti, diventa vincolante.....	91
34.3 Cassazione 19/05/2009 n.11577: In materia di spese condominiali il consorzio è equiparato al condominio.....	91
34.4 Cassazione 09/11/2009 n.23686: Dopo la vendita dell'unità immobiliare non può essere chiesto né emesso in danno al precedente proprietario Decreto Ingiuntivo.....	92
34.5 Cassazione 23/11/2009 n.24658: In tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per la riscossione delle spese condominiali, il condomino opponente può far valere solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima.....	92
34.6 Cassazione SSUU 18/12/2009 n.26630: Il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali deve limitarsi a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle relative deliberazioni assembleari.....	93

35 TABELLA MILLESIMALE 94

35.1 Cassazione, 02/02/2009, n.2568 (ordinanza): Rimessione al primo presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite in materia di competenza dell'assemblea alla approvazione (o revisione) delle tabelle millesimali.....	94
35.2 Cassazione 10/02/2009 n.3245: La (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio.....	94

35.3 Cassazione 13/11/2009 n.24132: La modifica dei millesimi contenuti nel regolamento contrattuale in caso di nuove unità immobiliari deve avvenire all'unanimità o per atto dell'autorità giudiziaria.....	95
35.4 Cassazione SSUU 18/12/2009 n.26629: In caso di impugnazione delle tabelle millesimali, devono essere citati in giudizio tutti i condomini.	95
36 VARIE	97
36.1 Corte Europea dei Diritti dell'Uomo 20/01/2009: Condannato lo Stato italiano a risarcire i costruttori per l'abbattimento dell'ecomostro di Bari.....	97
36.2 Cassazione 04/05/2009 n.10182: Il principio di buona fede ed il diritto del creditore di rifiutare l'adempimento parziale.....	97
37 LOCAZIONE - CANONE	99
37.1 Cassazione 05/03/2009 n.5349: E' legittima, all'atto dell'accordo iniziale, la pattuizione per le locazioni ad uso non abitativo di un canone crescente di anno in anno.....	99
37.2 Cassazione 09/07/2009 n.16110: In tema di adeguamento ISTAT del canone, la richiesta non effettuata a mezzo raccomandata non esclude che lo spontaneo pagamento del conduttore sia vincolante per il medesimo.....	99
38 LOCAZIONE - CESSIONE DEL CONTRATTO	101
38.1 Cassazione 30/01/2009 n.2491: In caso di trasferimento di azienda non è automatica anche la successione nel contratto di locazione dell'immobile.....	101
38.2 Cassazione 17/03/2009 n.6427: Cessione del contratto di locazione e mancata liberazione del conduttore cedente.....	101
39 LOCAZIONE - CONTRATTO	102
39.1 Corte Costituzionale, 09/04/2009 n.110: Nullità del contratto di locazione in caso di mancata registrazione - infondatezza della q.l.c. per contrasto con art. 24 Costituzione.....	102
39.2 Corte Costituzionale, 09/04/2009 n.110: Nullità del contratto di locazione in caso di mancata registrazione - inammissibilità della q.l.c. per contrasto con artt. 3 e 41 Costituzione.....	102
39.3 Cassazione Penale 07/05/2009 n.19171: La locazione ad un prezzo equo ad un extracomunitario privo del permesso di soggiorno non è reato ex L 125/2008.....	103
39.4 Cassazione 24/06/2009 n.14772: Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative non invalida il contratto se vi sia stata concreta utilizzazione del bene.....	104
40 LOCAZIONE - CONTRATTO TRANSITORIO	105
40.1 Cassazione 25/02/2009 n.4495: Il contratto di locazione stipulato con la falsa indicazione della transitorietà integra gli estremi di una simulazione relativa in frode alla legge.....	105
41 LOCAZIONE - DISDETTA DEL CONTRATTO	106
41.1 Cassazione 09/07/2009 n.16110: La risoluzione del contratto di loca-	

zione per recesso o per mancato rinnovo non preclude in un successivo e distinto giudizio la sentenza di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento anteriormente verificatosi.....	106
42 LOCAZIONE - INDENNITA' DI AVVIAMENTO	107
42.1 Cassazione 02/04/2009 n.7992: L'indennità per la perdita di avviamento non è subordinata all'effettiva perdita dello stesso o ad un danno del conduttore.....	107
43 LOCAZIONE - OBBLIGHI DEL LOCATORE	108
43.1 Cassazione 27/03/2009 n.7550: La responsabilità del locatore in caso di mancato rilascio di concessioni o licenze.....	108
44 LOCAZIONE - OPERE NELL'IMMOBILE LOCATO	109
44.1 Cassazione 27/03/2009 n.7550: Le modifiche apportate all'immobile dal conduttore devono essere qualificate come addizione e non come accessione.....	109
44.2 Cassazione 02/04/2009 n.7992: Il conduttore che ha modificato l'immobile prima di restituirlo deve provvedere alla rimessione in pristino dello stesso. In mancanza il locatore può rifiutare la restituzione.....	109
45 LOCAZIONE - PENALE	111
45.1 Cassazione Penale 13/01/2009 n.810: Locazione di alloggio nell'interesse di una prostituta che ha difficoltà a prendere personalmente in locazione un immobile: favoreggiamento della prostituzione.....	111
46 LOCAZIONE - PRELAZIONE E RISCATTO	112
46.1 Cassazione 19/03/2009 n.6652: Differenza tra vendita in blocco e vendita cumulativa di più immobili ai fini del diritto di prelazione e riscatto nella locazione ad uso diverso dall'abitativo.....	112
46.2 Cassazione 25/09/2009 n.20671: In tema di prelazione la comunicazione della volontà di trasferire il bene a titolo oneroso non è una proposta contrattuale ma riveste carattere di atto formale di interpello. .	112
47 LOCAZIONE - SFRATTO	114
47.1 Cassazione 05/05/2009 n.10310: Effetti della permanenza nell'immobile dell'esecutato dopo l'immissione in possesso con il consenso della parte procedente.....	114
47.2 Cassazione 28/05/2009 n.12536: Il locatore che ha ottenuto il rilascio dell'immobile a seguito di dichiarazione di necessità deve risarcire il conduttore se poi non ottempera.....	114
48 LOCAZIONE - SUCCESSIONE NEL CONTRATTO	116
48.1 Cassazione 27/01/2009, n.1951: La convivenza ai fini della successione nel contratto di locazione deve essere stabile ed abituale e non transitoria.....	116
49 LOCAZIONE - VIZI DELL'IMMOBILE	117
49.1 Cassazione 13/05/2009 n.11049: Il conduttore non ha diritto ad una riduzione del canone se conosceva i vizi e le manchevolezze dell'appar-	

tamento.....	117
50 WEB - AGGIORNAMENTI	118
51 CREDITI – RINGRAZIAMENTI - LICENZA	119
51.1 Crediti.....	119
51.2 Ringraziamenti.....	119
51.3 LICENZA.....	119

1 INTRODUZIONE

1.1 What is? (cos'è?)

Come i giudici della Corte di Cassazione hanno deciso sul Condominio nel corso dell'anno 2009 ?

Gli autori hanno selezionato alcune delle sentenze della Corte di Cassazione pubblicate nell'anno 2009 e massimate in modo che sia possibile conoscere complessivamente le decisioni e non solo nel limite delle rassegne ufficiali ed in comune commercio.

Per promuovere la conoscenza delle regole e della loro interpretazione questo e-book é pubblicato con licenza [Creative Commons 2.0](#)

I titoli delle sentenze e le norme richiamate sono link ipertestuali: un ampio estratto della sentenza e delle norme pubblicate è consultabile sul sito:
www.anaci.piemonte.it

Per gli aggiornamenti, iscriversi al sito:

<http://www.condominioincassazione.com>

1.2 Why? (perché?)

Come può esistere la libertà personale se non con il rispetto reciproco?

La conoscenza delle regole su cui si è espresso il giudice dei diritti è il presupposto per la convivenza e per la loro comprensione e critica.

Per questo le massime e le sentenze sono rese liberamente disponibili.

1.3 Who? (chi?)

Il condominio in Cassazione 2009 è stato realizzato da:

Edoardo Riccio, avvocato, componente del centro studi Anaci Piemonte e Valle d'Aosta e Anaci nazionale E-mail: edoardo@studioriccio.net

Glauco Bisso, amministratore immobiliare, componente del centro studi Anaci Genova e Liguria E-mail: glauco.bisso@gmail.com

Ha collaborato:

Massimo Ginesi, avvocato, componente del centro studi Anaci Liguria e Anaci nazionale E-mail: avvocatoginesi@gmail.com

2 AMMINISTRATORE

2.1 Cassazione 02/02/2009 n.2568 (ordinanza): Rimessione al primo presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite in materia di limiti alla legittimazione passiva dell'amministratore in materia di "parti comuni"

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, Ordinanza del 2 febbraio 2009, n.2568

(estratto della motivazione)

Secondo un orientamento, infatti, l'espressione "parti comuni" dovrebbe essere interpretata non solo alla lettera, ma in senso restrittivo, per cui la legittimazione passiva dell'amministratore non sussisterebbe con riferimento alla causa con la quale un condomino chieda l'accertamento della proprietà esclusiva del sottotetto, in quanto la causa riguarda l'estensione dei diritti dei singoli condomini in dipendenza dei rispettivi acquisti (sent. 6 agosto 2001 n. 10828, 19 maggio 1999 n. 4845), alla domanda con cui un condomino deduca di essere proprietario esclusivo del locale destinato ad alloggio del portiere (set. 28 novembre 1996 n. 10609), alla causa di arretramento di un edificio condominiale per violazione delle distanze legali (sent. 18 marzo 1999 n. 2484) o in tema di accessione invertita (sent. 9 settembre 1991 n. 9842).

In senso contrario varie decisioni hanno affermato che la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine alle azioni reali non incontra limiti (sent. 16 aprile 2007 n. 9093, 17 maggio 2000 n. 6407, 2 dicembre 1997 n. 12204, 23 gennaio 1995 n. 735, 29 ottobre 1994 n. 8946; nel senso che la legittimazione passiva dell'amministratore sussiste anche nei confronti della domanda, proposta in via riconvenzionale, con cui un condomino chiede di essere dichiarato proprietario esclusivo di un bene che, in base all'[art. 1117 cod. civ.](#) dovrebbe considerarsi di proprietà comune, cfr. sent. 13 dicembre 2006 n. 26681; nel senso che la legittimazione passiva dell'amministratore sussiste, con riguardo alle azioni negatorie e confessorie di servitù, anche nel caso in cui sia domandata la rimozione di opere comuni o la eliminazione di ostacoli che impediscano o turbino l'esercizio della servitù medesima, cfr. sent. 21 gennaio 2004 n. 919).

2.2 Cassazione 06/02/2009 n.3044: L'amministratore, senza autorizzazione dell'assemblea, non è legittimato all'esperimento di azioni reali, essendo legittimato solo per gli atti conservativi

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, sezione II, 6 febbraio 2009 n.3044

L'amministratore, senza autorizzazione dell'assemblea, non è legittimato all'esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere

statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela di diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 c.c. n. 4 cod. civ.), come è confermato da quelle norme (come, ad es. l'art. 460 c.c.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono.

2.3 Cassazione 24/03/2009 n.7057: All'amministratore, in assenza di una specifica pattuizione, non spetta un compenso extra per l'attività straordinaria

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II 24 marzo 2009 n.7057

In tema di condominio negli edifici, il compenso annuo proposto dall'amministratore ed accettato dall'assemblea, non può superare il limite espressamente indicato, nel senso che le attività, sia ordinaria che straordinaria dell'amministratore, non possono essere remunerate con una somma maggiore di quella concordata.

2.4 Cassazione Penale 13/10/2009 n.39959: L'amministratore è penalmente responsabile se la condotta omissiva è stata condizione necessaria dell'evento con alto o elevato grado di credibilità razionale o probabilità logica

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 13 ottobre 2009 n.39959

(Presidente dott. Piero Mocali, Relatore dott. Vincenzo Romis)

In via di principio generale, l'amministratore di un condominio è titolare di un obbligo di garanzia quanto alla conservazione delle parti comuni dell'edificio condominiale. Non può invero in altro modo interpretarsi il chiaro dettato dell'art. 1130, primo comma, n. 4 del codice civile.

In tema di nesso di causalità in relazione al reato colposo per condotta omissiva, va premesso che la responsabilità penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'art 40 cod. pen. che stabilisce che 'non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico d'impedire equivale a cagionarlo.

Conseguentemente, occorre, ai fini dell'affermazione di colpevolezza, procedere ad un duplice accertamento:

- 1) individuare la condotta in concreto esigibile in relazione alla posizione di garanzia dello stesso;
- 2) accertare se, una volta posta in essere la condotta così individuata e (secondo la contestazione) colposamente omessa, l'evento non si sarebbe verificato, e ciò al fine di poter giungere, sulla base del compendio probatorio disponibile ed esclusa altresì l'interferenza di fattori alternativi - alla conclusione che la condotta omissiva era stata condizione necessaria dell'evento con "alto o elevato grado di credibi-

lità razionale" o "probabilità logica" (cd. giudizio controfattuale).

(Nel caso di specie, l'amministratore del condominio veniva tratto a giudizio per rispondere del reato di cui agli artt. 113 e 449 c.p. secondo la seguente contestazione: un condomino titolare di una pizzeria aveva effettuato opere di riposizionamento della canna fumaria che aveva poi cagionato un vasto incendio al tetto e al sottotetto dello stabile del predetto condominio e che si propagava all'intero edificio. L'amministratore era stato informato con una relazione peritale che non erano state seguite le indicazioni previste nel progetto originario illustrato nell'assemblea condominiale. Al legale rappresentante del condominio veniva così contestata la colpa consistita in negligenza e violazione degli obblighi e dei doveri correlati all'ufficio ricoperto, sia avendo omesso, a seguito della suddetta segnalazione, di controllare e verificare la corretta esecuzione dei lavori, sia avendo omesso, per lungo tempo, di attivarsi per rimuovere la suddetta situazione di pericolo interessando le Autorità, gli organi competenti ed il gestore della pizzeria. Poiché l'"iter" argomentativo seguito dalla Corte d'Appello posto a fondamento del convincimento della responsabilità dell'amministratore non era in sintonia con i principi sopra affermati, la Corte di Cassazione ha annullato la predetta sentenza e ha rinviato per nuovo giudizio ad altra Sezione della Corte d'Appello)

Norme richiamate:

[Art. Codice Penale - 40 Rapporto di causalità](#)

Leggi nota a sentenza di Massimo Ginesi:

[Quando l'amministratore deve amministrare \(nota a Cassazione Penale 13 ottobre 2009 n. 39959\)](#)

2.5 Cassazione 30/10/2009 n.23065: Nell'azione per la tutela dei diritti sulle parti comuni, l'amministratore è legittimato anche a chiedere il risarcimento dei danni

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 30 ottobre 2009 n.23065

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, Relatore dott. Scherillo Giovanna)

In tema di condominio, l'amministratore è legittimato a proporre anche l'azione risarcitoria in quanto il potere rappresentativo che gli compete ex artt. 1130 e 1131 c.c. che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio, comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, ivi compresa la richiesta dei danni subiti, con esclusione soltanto di quelle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono esulando, pertanto, dall'ambito degli atti conservativi.

(Nel caso di specie un condomino aveva occupato il cortile condominiale con materiali, attrezzature e veicoli di sua proprietà. Tale occupazione aveva carattere permanente, impedendo il passaggio e la possibilità di carico e scarico di mate-

riale nonché l'accesso alle cantine da parte degli altri condomini. I giudici hanno ritenuto che, una volta accertata che l'occupazione era stabile, il danno è in re ipsa)

2.6 Cassazione 29/12/2009 n.27493: Rientrano nei poteri dell'amministratore le opere ordinate al fine di evitare che parti distaccate di intonaco o di cornicione possano cadere sulla pubblica via

di Edoardo Riccio e Glaucio Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 29 dicembre 2009 n.27493

(Presidente dott. Rovelli Luigi Antonio, relatore dott. Mazzacane Vincenzo)

In tema di competenza dell'amministratore, non hanno natura straordinaria i lavori da questi ordinati e consistenti nell'installazione nell'edificio condominiale di un ponteggio e di un transennamento del suolo pubblico al fine di evitare che parti distaccate di intonaco o di cornicione potessero cadere sulla pubblica via. Ne consegue che, sulla base di tale statuizione, argomentando "a contrario" dall'art. 1135 c.c., u.c., che esclude il potere dell'amministratore di ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, deve ritenersi che i lavori ordinari di cui era stata disposta l'esecuzione, rientrano nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore del Condominio.

Norme richiamate:

[Art 1129 - 1131 Codice Civile](#)

[Art 1135 - 1136 Codice Civile](#)

3 ANTENNE

3.1 **Cassazione 21/04/2009 n.9427: Il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri o condominiali**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 21 aprile 2009 n.9427

Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radio - televisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dalla L. 6 maggio 1940, n. 554, artt. 1 e 3 e del D.P.R. 29 marzo 1973, n. 156, art. 231 (ora assorbiti nel D.Lgs. n. 259 del 2003), è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari.

Questo insegnamento fa leva sulla ragionevole considerazione che il diritto predicato dalla normativa invocata incontra il divieto di menomare il diritto di proprietà di colui che deve consentire l'installazione su parte del proprio immobile, ove l'istante abbia la possibilità di collocare un'antenna in una parte dell'immobile di proprietà personale o condominiale.

Il diritto vantato dal ricorrente non comprende infatti la facoltà di scegliere volutamente il sito preferito per l'antenna, ma, come è insito nei principi generali in materia di condominio, di atti emulativi e di imposizione di servitù coattive, va coordinato con la esistenza di una effettiva esigenza di soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini (v. D.Lgs. n. 259 del 2003, art. 91, richiamato dall'art. 209) e quindi con il dovere della proprietà servente di soggiacere alla pretesa del vicino solo qualora costui non possa autonomamente provvedere ai propri bisogni.

Norme richiamate:

[L 06/05/1940 n 554: Disciplina dell'uso degli aerei esterni per audizioni radiofoniche](#)
[DPR 29/03/1973 n 156 \(artt 231 e 232\): Espropriazione e limitazioni legali in materia di antenne \(abrogato\)](#)

[D. Lgs 01/08/2003 n 259 \(Artt 90-93 e 209\): Codice delle comunicazioni elettroniche - Antenne](#)

4 APPALTO

4.1 Cassazione 13/03/2009 n.6202: L'appaltatore risponde ex art. 1669 CC anche nel caso in cui vi siano state imperfezioni nel progetto ed abbia agito sotto il controllo del direttore dei lavori

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione I, 13 marzo 2009 n.6202

L'appaltatore ogni qualvolta non sia un mero esecutore di ordini (*nudus minister*) risponde anche della rovina e del pericolo di rovina della costruzione che siano conseguenza delle imperfezioni del progetto da altri predisposto, e tale sua responsabilità non viene meno neppure nel caso in cui l'opera sia stata compiuta sotto la vigilanza e il controllo del direttore dei lavori che non abbia ostacolato la libertà di determinazione e di decisione dell'appaltatore medesimo.

Norme richiamate:

[Dell'appalto \(artt 1655 - 1677\)](#)

4.2 Cassazione 19/03/2009 n. 6670: In materia di appalto, in caso di riconoscimento dei vizi da parte dell'appaltatore, la prescrizione è decennale

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 19 marzo 2009 n. 6670

In tema di contratto d'appalto, la dichiarazione con la quale l'appaltatore, avuta notizia da parte del committente dell'esistenza di vizi redibitori, si impegna a rimuoverli, da luogo - secondo l'insindacabile valutazione di fatto riservata al giudice di merito - ad una novazione oggettiva del rapporto. In tal caso il suddetto impegno si pone quale autonoma fonte dell'obbligo di eliminazione dei suddetti vizi e del correlativo diritto del committente, diritto che pertanto non è soggetto né alla decadenza né alla prescrizione breve ivi prevista, ma soltanto alla ordinaria prescrizione decennale.

Norme richiamate:

[Della novazione](#)
[Dell'appalto](#)
[Della prescrizione](#)
[Della decadenza](#)

4.3 Cassazione 28/05/2009 n.12557: Natura del termine decennale per la garanzia del costruttore

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 28 maggio 2009 n.12557

Il termine decennale di cui all'art. 1669 c.c. non è un termine di prescrizione, bensì un termine attinente al rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore

Norme richiamate:

[Dell'appalto \(artt 1655 - 1677 Codice Civile\)](#)

4.4 Cassazione 29/09/2009 n.20853: Nel caso in cui la sufficiente conoscenza dei difetti sia stata raggiunta soltanto dopo l'esecuzione delle riparazioni, il termine prescrizione decorre da questo successivo momento

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 29 settembre 2009 n.20853

(Presidente dott. Vella Antonio, relatore dott. Parziale Ippolisto)

In tema di garanzia per vizi ai sensi dell'articolo 1669 del Codice Civile, il termine di prescrizione inizia a decorrere dal momento in cui venga conseguito un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti. Nel caso in cui la sufficiente conoscenza dei difetti sia stata raggiunta soltanto dopo l'esecuzione delle riparazioni effettuate dall'appaltatore su richiesta del proprietario ed in conseguenza dell'inefficacia di queste, il termine prescrizione deve farsi decorrere da questo successivo momento e non già dall'esecuzione delle riparazioni.

(Nel caso di specie, il proprietario dell'edificio aveva denunciato i difetti all'appaltatore. Questi era intervenuto ed aveva effettuato alcuni interventi riparatori e, con successiva lettera, invitava il proprietario ad attendere del tempo affinché le opere di consolidamento si assestassero. Il Giudice da questo aveva desunto che se neppure un soggetto esperto, quale lo stesso appaltatore, era in grado di capire se le opere eseguite erano state efficaci, a maggior ragione il proprietario non poteva avere raggiunto la conoscenza adeguata dell'entità dei vizi e della loro causa. Ne derivava che, ai fini di una valida denuncia, occorre fare riferimento alla successiva lettera inviata dal proprietario quando, rivelatasi l'inefficacia delle riparazioni, fu dallo stesso raggiunta la consapevolezza della natura dei difetti e della gravità degli stessi).

Norme richiamate:

[Appalto \(Art 1655 - 1677 Codice Civile\)](#)

4.5 Cassazione 05/10/2009 n.21269: Il committente deve provare i vizi ma non la colpa in capo all'appaltatore in quanto questa si presume fino a prova contraria

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 5 ottobre 2009 n.21269

(Presidente Dott. Triola Michele, relatore Dott. Oddo Massimo)

Il committente, il quale agisce nei confronti dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1668 c.c., per il risarcimento dei danni derivanti da vizi o difformità dell'opera (id est in caso di contratto d'opera, disponendo l'art. 2226 c.c., u.c., che i diritti del committente in caso di difformità o vizi dell'opera sono regolati dall'art. 1668 c.c.) non ne è tenuto a dimostrare la colpa, in quanto, vertendosi in tema di responsabilità contrattuale, trova applicazione la generale regola dettata dall'art. 1218 c.c., secondo la quale tale colpa è presunta fino a prova contraria.

Grava quindi sui condomini committenti l'onere di dimostrare l'esistenza dei vizi ed il pregiudizio patrimoniale che ne era loro derivato, mentre la società appaltatrice è tenuta a provare che la cattiva esecuzione dell'opera era stata determinata dall'impossibilità di un esatto adempimento della prestazione derivante da causa a lei non imputabile.

Norme richiamate:

[Dell'appalto \(artt 1655 - 1677\)](#)

[Dell'inadempimento delle obbligazioni \(artt 1218 - 1229\)](#)

4.6 Cassazione 13/10/2009 n.21690: Il risarcimento dei danni conseguenti al rifiuto di dare esecuzione ad un contratto di appalto

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 13 ottobre 2009 n.21690

(Presidente Dott. Di Nanni Luigi Francesco, relatore Dott. Spirito Angelo)

In caso di danni conseguenti a immotivato rifiuto di dare esecuzione ad un contratto di appalto da parte del committente, il danno subito dall'appaltatore deve essere contenuto nei limiti del cd. interesse negativo e deve tener conto della peculiarità della fattispecie, ricorrendo, poi, alla valutazione equitativa.

(Nel caso di specie, l'appaltatore aveva citato in giudizio il Condomino chiedendo risarcimento danni conseguenti all'immotivato rifiuto di quest'ultimo di dare esecuzione al contratto con il quale esso stesso aveva in precedenza incaricato l'Impresa di eseguire i lavori di rifacimento del manto di copertura dell'edificio. La Corte d'appello di Genova ha condannato il Condominio a risarcire i danni alla controparte a titolo di responsabilità precontrattuale, liquidando in via equitativa il danno)

Norme richiamate:

[Dell'inadempimento delle obbligazioni \(artt 1218 - 1229\)](#)

4.7 Cassazione 22/10/2009 n.22395: In presenza di vizi del suolo o difetto di costruzione, ai fini dell'addebitabilità è irrilevante la mancanza di manutenzione del proprietario

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 22 ottobre 2009 n.22395

(Presidente dott. Triola Roberto Michele relatore dott. Scherillo Giovanna)

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, in materia di garanzia per vizio del suolo o per difetto di costruzione ai sensi dell'articolo 1669 del Codice Civile, una volta individuata la causa dei vizi nei gravi difetti dell'opera, resta escluso che gli stessi siano addebitabili a mancanza di manutenzione da parte del proprietario.

Norme richiamate:

[Dell'appalto \(artt 1655 - 1677 Codice Civile\)](#)

4.8 Cassazione 29/12/2009 n.27495: Il sorvegliante privo di poteri nominato dall'appaltante non esonera da responsabilità l'appaltatore

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 29 dicembre 2009 n.27495

(Presidente dott. Schettino Olindo, relatore dott. Correnti Vincenzo)

L'appaltatore è responsabile in via esclusiva dei danni cagionati a terzi nell'esecuzione dell'opera anche nel caso in cui il committente abbia esercitato un controllo sui relativi lavori, designando, nel proprio interesse, un sorvegliante privo di poteri di ingerenza.

Norme richiamate:

[Appalto \(Art 1655 - 1677 Codice Civile\)](#)

5 ASCENSORE

5.1 Cassazione 14/06/2009 n.14786: Non è possibile, nemmeno quale abbattimento delle barriere architettoniche, installare un ascensore nella chiostrina se lede i diritti anche di un solo condomino

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione civile, Sezione II, 14 giugno 2009 n.14786

In tema di installazione di un ascensore in una chiostrina ad opera di alcuni condomini, occorre premettere che è legittimo, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, sia l'uso più intenso della cosa, purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno nel rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 cod. civ..

D'altra parte, la trasformazione della cosa comune nell'interesse esclusivo di alcuni condomini e con pregiudizio del diritto di godimento della stessa anche di un solo condomino, configura l'innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., comma 2, atteso che in tal caso: a) l'uso del bene avviene in violazione del limite sancito dall'art. 1102 cod. civ., di non alterare la destinazione naturale ed esorbita dal novero delle modifiche consentite al condomino, dovendo peraltro intendersi per innovazione in senso tecnico-giuridico 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; b) le innovazioni che comportano la compromissione dei diritti degli altri condomini sono vietate ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2, in quanto rendono il bene inservibile all'uso comune, dovendo qui considerarsi che la condizione di inservibilità del bene comune all'uso o al godimento anche di un solo condomino è riscontrabile anche nel caso in cui l'innovazione produca una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene.

Non può al riguardo neppure richiamarsi la disposizione di cui alla L. n. 13 del 1989, art. 2, comma 1, che in tema di innovazioni idonee "ad eliminare le barriere architettoniche" prevede per facilitare il raggiungimento della maggioranza un abbassamento del quorum che sarebbe richiesto per le innovazioni, richiamando quelli di cui all'art. 1136 c.c., commi 2 e 3. Infatti l'art. 2, comma 3 citato fa salvo il disposto dell'art. 1120 c.c., comma 2, e art. 1121 c.c., comma 3, così escludendo la deroga al divieto delle innovazioni pregiudizievoli.

(Nel caso di specie si trattava dell'installazione di un ascensore in una chiostrina che: 1) avrebbe comunque comportato la stabile ed esclusiva occupazione da parte di alcuni condomini di una porzione della chiostrina che sarebbe stata così destinata all'uso soltanto dei condomini a vantaggio dei quali sarebbe stato costruito l'impianto; 2) la sottrazione definitiva di parte del suolo comune all'uso della collettività nonché la realizzazione del vano ascensore avrebbe "conculcato" di-

rettamente ed immediatamente il diritto del condomino dissenziente all'uso della chiostrina a causa della compressione delle facoltà di godimento della colonna d'aria e di luce, così evidentemente ritenendo che, in considerazione delle stesse caratteristiche dell'impianto e della sua ubicazione, si sarebbe verificata la sostanziale compromissione della funzione naturale del bene comune, tenuto conto che le chiostrine sono cortiletti interni, che sono destinati a dare aria e luce all'immobile; 3) l'installazione dell'impianto avrebbe altresì direttamente ed immediatamente comportato la chiusura delle aperture del vano scala, determinando così privazione di aria e luce).

Norme richiamate:

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

[Comunione \(Art 1100 - 1116 Codice Civile\)](#)

[L 09/01/1989 n 13: Abbattimento barriere architettoniche](#)

6 ASSEMBLEA

6.1 **Cassazione 14/01/2009 n.747 - Ripartizione delle spese non conforme a legge: casi di nullità e di annullabilità**

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione civile, Sezione II, 14 gennaio 2009 n.747

In tema di condominio degli edifici ed in ordine alla ripartizione delle spese comuni, le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'[art. 1135 c.c., n. 2](#), sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri fissati dalla legge e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe, venendo direttamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca, per cui la deliberazione assembleare che modifichi detti criteri è inefficace nei confronti del condomino dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo e non meramente annullabile con impugnazione da proporsi nel termine di cui all'[art. 1137 c.c.](#) Tale orientamento trova applicazione solo nel caso in cui l'assemblea consapevolmente modifichi i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge.

Invece le deliberazioni relative alla ripartizione delle spese sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi.

6.2 **Cassazione 20/03/2009 n.6889: La mancata convocazione di un condomino è causa di annullabilità e non di nullità**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 20 marzo 2009 n.6889

La mancata convocazione di un condomino è causa di semplice annullabilità e non di nullità delle delibere adottate dall'assemblea, con conseguente necessità di impugnazione nel termine di cui all'[art. 1137 c.c.](#)

Le norme richiamate del Codice Civile:

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

6.3 **Cassazione 06/04/2009 n.8231: L'assemblea con una delibera successiva può revocare una delibera di una precedente adunanza.**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 6 aprile 2009 n.8231

L'assemblea, con una deliberazione successiva, può revocare una delibera precedente il cui contenuto sia stato posto in votazione e nuovamente approvato nel

corso della stessa seconda adunanza.

6.4 Cassazione 05/05/2009 n.10344: Assemblea tenuta in data diversa o che abbia deciso su argomenti non all'ordine del giorno: annullabilità

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 5 maggio 2009 n.10344

Sono annullabili e non nulle, in base alla più recente ma consolidata e condivisa giurisprudenza, le decisioni dell'assemblea tenuta in giorno diverso da quello indicato nella convocazione oppure che abbia deliberato su argomenti non indicati nell'ordine del giorno.

Norme richiamate:

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

6.5 Cassazione 11/05/2009 n.10816: Distinzione tra delibere nulle e annullabili

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 11 maggio 2009, n.10816

Sono qualificabili nulle soltanto le delibere dell'assemblea condominiale:

- a) prive degli elementi essenziali;
- b) aventi oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume);
- c) con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini;
- d) comunque invalide in relazione all'oggetto.

Vanno, invece, qualificate annullabili le delibere:

- a) con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea;
- b) adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale;
- c) affette da vizi formali;
- d) in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea;
- e) genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione;
- f) che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

6.6 Cassazione 10/08/2009 n.18192: L'assemblea può approvare in consuntivo spese effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione se utili e non voluttuarie o gravose

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 10 agosto 2009 n.18192

Riguardo alle spese, di manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni che l'amministratore abbia effettuato senza preventiva approvazione del relativo progetto, l'assemblea ben può riconoscerne vantaggiosa l'opera, ancorché non indifferibile ed urgente, ed approvarne la relativa spesa, purché oggettivamente utile per il condominio e non voluttuaria né gravosa, restando la preventiva formale deliberazione di esecuzione dell'opera utilmente surrogata dall'approvazione del consuntivo della stessa e dalla conseguente ripartizione del relativo importo tra i condomini.

(Nel caso di specie l'amministratore, senza preventiva autorizzazione, aveva effettuato spese attinenti alla manutenzione del giardino comune che non rientrano tra le innovazioni e non possono essere considerate gravose)

6.7 Cassazione 10/08/2009 n.18192: E' possibile delegare l'amministratore all'approvazione del rendiconto anche in caso di ratifica di spese da lui effettuate senza preventiva autorizzazione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 10 agosto 2009 n.18192

In caso di conflitto di interessi fra un condomino ed il condominio, qualora il condomino in conflitto di interessi sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti, in concreto, che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e lo abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato.

(Nel caso di specie il conflitto potenziale di interessi tra condomino rivestente la carica di amministratore e quindi di autore del rendiconto contestato, e l'ente condominiale, relativamente all'approvazione del rendiconto medesimo, era palese ai numerosi condomini che hanno delegato il predetto a partecipare in loro nome e conto alla riunione assembleare. Non rileva che, con l'approvazione del rendiconto, fossero sottoposte alla ratifica dell'assemblea anche spese, effettuate dall'amministratore, prive di formale preventiva autorizzazione, perché i condomini deleganti (al pari di tutti gli altri condomini) avevano ricevuto copia del consuntivo in questione ed erano quindi facilmente in grado di percepire la situazione di conflitto, anche, se del caso, prendendo visione presso l'amministratore stesso di tutti i documenti giustificativi delle spese esposte nel rendiconto, così

pervenendo alla conclusione che, nel dare mandato all'amministratore di rappresentarli, i deleganti abbiano anche valutato il proprio interesse di componenti della collettività condominiale, ritenendolo conforme a quello portato dal delegato).

6.8 Cassazione 10/08/2009 n.18192: Non è annullabile la delibera che riporta i nomi dei contrari e degli astenuti e non dei favorevoli che sono invece desumibili per differenza

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 10 agosto 2009 n.18192

In tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominativa, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dalla legge.

6.9 Cassazione 10/08/2009 n.18192: E' nulla la delibera che ratifica una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 10 agosto 2009 n.18192

Deve considerarsi nulla e quindi impugnabile in ogni tempo anche oltre il termine di cui all'articolo 1137 del codice civile, e non già semplicemente annullabile, la delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale, non rilevando in senso contrario che l'importo della stessa sia modesto in rapporto all'elevato numero dei condomini e alla entità complessiva del rendiconto.

(Nel caso di specie, l'amministratore aveva addebitato ai condomini le spese del suo telefono privato nonché le spese di una licenza di software acquistata in proprio)

6.10 Cassazione 15/10/2009 n.21918: La deliberazione di un'opera per la quale è necessaria la concessione edilizia è nulla se la concessione manca

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 15 ottobre 2009, n.21918

(Presidente Dott. Roberto Michele Triola, Relatore Dott. Francesca Trombetta)

Nel caso in cui l'assemblea deliberasse la realizzazione di opere per la cui esecuzione è necessario il rilascio della concessione edilizia, la mancanza di essa, è causa di nullità della delibera per l'illiceità dell'oggetto. La delibera nulla è tale ab origine, stante l'efficacia retroattiva della pronuncia di nullità.

(Nel caso di specie l'assemblea aveva deliberato l'installazione di una guardiola, di un cancello pedonale e di uno carrabile automatici, da situare sul viale di proprietà del condominio).

6.11 Cassazione 09/11/2009 n.23687: L'assemblea non può legittimamente attestare la sussistenza del nesso di causalità tra il bene condominiale ed il danno verificatosi ad una parte esclusiva

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 9 novembre 2009, n.23687

(Presidente Dott. Roberto Michele Triola, relatore Dott.ssa Francesca Trombetta)

In tema di competenza dell'assemblea, è illegittima l'attestazione della sussistenza del nesso di causalità tra il bene condominiale ed il danno verificatosi ad una parte esclusiva. Tale delibera, rientrando nell'ambito delle dichiarazioni di scienza, non può avere l'efficacia di una confessione stragiudiziale attribuibile a tutti i condomini (presenti all'assemblea, assenti e dissenzienti) in quanto, comportando essa l'obbligo di tutti i condomini di risarcire pro quota i danni provocati alla proprietà esclusiva di un condomino e, quindi, l'imposizione di un peso a carico di tutti, è necessario che essa sia condivisa da tutti i condomini, non rientrando nei poteri dell'assemblea quello di imporre oneri al di là delle specifiche previsioni di legge. (Nel caso di specie, i condomini partecipanti all'assemblea, avevano dato come sussistente il nesso di causalità fra il bene condominiale e le infiltrazioni nel garage di un condomino).

6.12 Cassazione 09/11/2009 n.23687: Il verbale deve contenere la firma del presidente e del segretario

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 9 novembre 2009, n.23687

(Presidente Dott. Roberto Michele Triola, relatore Dott.ssa Francesca Trombetta)

Un verbale di assemblea condominiale privo della sottoscrizione del presidente e del segretario, è inesistente come documento e ciò ben può essere rilevato d'ufficio dal Giudice.

6.13 Cassazione 13/11/2009 n.24132: Il presidente dell'assemblea, anche se nulla è previsto nel regolamento, può assegnare un termine di tempo per ciascun intervento

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 13 novembre 2009, n.24132

(Presidente Dott. Roberto Michele Triola, Relatore Dott. Alberto Giusti)

Il presidente dell'assemblea condominiale - tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione.

(Nel caso di specie il presidente aveva imposto la limitazione a 10 minuti per la durata di ogni singolo intervento)

6.14 Cassazione 13/11/2009 n.24132: La verifica del negativo esperimento della prima convocazione va espletata nella seconda convocazione sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore

di Edoardo Riccio – Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 13 novembre 2009, n.24132

(Presidente Dott. Roberto Michele Triola, Relatore Dott. Alberto Giusti)

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni.

6.15 Cassazione 13/11/2009 n.24132: Non si può attribuire al comportamento dei condomini partecipanti ad un'assemblea non totalitaria valore di prova presuntiva della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte dei condomini assenti

di Edoardo Riccio – Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 13 novembre 2009, n.24132*(Presidente Dott. Roberto Michele Triola, Relatore Dott. Alberto Giusti)*

L'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati incombe al condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo. E sebbene tale prova possa essere desunta anche da presunzioni, non si può attribuire al comportamento dei condomini partecipanti ad un'assemblea non totalitaria, i quali nulla abbiano eccepito al riguardo, valore di prova presuntiva univoca della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte di quei condomini che a tale seduta non abbiano preso parte.

6.16 Cassazione 13/11/2009 n.24132: Non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio giacché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde

si Edoardo Riccio – Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 13 novembre 2009, n.24132*(Presidente Dott. Roberto Michele Triola, Relatore Dott. Alberto Giusti)*

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, perché tale individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall'art. 1136 cod. civ.

Ma poiché il verbale è narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione, esso deve attestare o “fotografare” quanto avviene in assemblea; pertanto, 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, giacché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte.

6.17 Cassazione 19/11/2009 n.24456: L'omessa indicazione di un argomento all'ordine del giorno deve essere eccepita in sede assembleare dal condomino dissenziente

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 19 novembre 2009 n.24456*(Presidente e Relatore dott. Triola Roberto Michele)*

In tema di impugnazione di delibere assembleari annullabili, l'omessa indicazione

di un argomento, poi, deliberato, all'ordine del giorno, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, ma che non ha eccepito nel corso dell'adunanza l'irregolarità della convocazione.

6.18 Cassazione 19/11/2009 n.24456: Modalità di redazione del verbale di assemblea in punto indicazione delle votazioni

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 19 novembre 2009 n.24456

(Presidente e Relatore dott. Triola Roberto Michele)

In tema di delibere condominiali, non é annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominativa, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c..

6.19 Cassazione 19/11/2009 n.24456: Competenza dell'assemblea in tema di manutenzione di pavimentazioni soggette a servitù di pubblico transito

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 19 novembre 2009 n.24456

(Presidente e Relatore dott. Triola Roberto Michele)

In tema di competenze dell'assemblea, il fatto che la L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 40, comma 2 preveda che rimangono a carico del Comune la costruzione (iniziale) e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di pubblico passaggio che il Comune creda di imporre sulle aree dei portici di nuove costruzioni e di quelle esistenti, non impedisce che il condominio possa autonomamente deliberare la ricostruzione di tale pavimento con caratteristiche migliorative rispetto a quelle esistenti ed in ordine alle quali il Comune é tenuto alla semplice manutenzione.

7 ASSICURAZIONE

7.1 **Cassazione 20/02/2009 n.4245: In riferimento al contratto di assicurazione, è esclusa la legittimazione del singolo condomino ad agire nei confronti della compagnia**

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 20 febbraio 2009 n.4245

La circostanza che il condominio sia un ente di gestione, sprovvisto di personalità giuridica, non comporta che, nel caso di polizza stipulata dal condominio in persona dell'amministratore, ciascun condomino possa sostituirsi all'amministratore stesso ed agire, nel proprio interesse, nei riguardi dell'assicuratore; la rappresentanza spetta, infatti, comunque all'amministratore ed il singolo condomino non può considerarsi singolarmente legittimato a rappresentare l'ente di gestione, contraente della polizza nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio.

8 BARRIERE ARCHITETTONICHE

8.1 Cassazione 14/06/2009 n.14786: Non è possibile, nemmeno quale abbattimento delle barriere architettoniche, installare un ascensore nella chiostrina se lede i diritti anche di un solo condomino

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione civile, Sezione II, 14 giugno 2009 n.14786

In tema di installazione di un ascensore in una chiostrina ad opera di alcuni condomini, occorre premettere che è legittimo, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, sia l'uso più intenso della cosa, purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno nel rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 cod. civ..

D'altra parte, la trasformazione della cosa comune nell'interesse esclusivo di alcuni condomini e con pregiudizio del diritto di godimento della stessa anche di un solo condomino, configura l'innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., comma 2, atteso che in tal caso: a) l'uso del bene avviene in violazione del limite sancito dall'art. 1102 cod. civ., di non alterare la destinazione naturale ed esorbita dal novero delle modifiche consentite al condomino, dovendo peraltro intendersi per innovazione in senso tecnico-giuridico 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; b) le innovazioni che comportano la compromissione dei diritti degli altri condomini sono vietate ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2, in quanto rendono il bene inservibile all'uso comune, dovendo qui considerarsi che la condizione di inservibilità del bene comune all'uso o al godimento anche di un solo condomino è riscontrabile anche nel caso in cui l'innovazione produca una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene.

Non può al riguardo neppure richiamarsi la disposizione di cui alla L. n. 13 del 1989, art. 2, comma 1, che in tema di innovazioni idonee "ad eliminare le barriere architettoniche" prevede per facilitare il raggiungimento della maggioranza un abbassamento del quorum che sarebbe richiesto per le innovazioni, richiamando quelli di cui all'art. 1136 c.c., commi 2 e 3. Infatti l'art. 2, comma 3 citato fa salvo il disposto dell'art. 1120 c.c., comma 2, e art. 1121 c.c., comma 3, così escludendo la deroga al divieto delle innovazioni pregiudizievoli.

(Nel caso di specie si trattava dell'installazione di un ascensore in una chiostrina che: 1) avrebbe comunque comportato la stabile ed esclusiva occupazione da parte di alcuni condomini di una porzione della chiostrina che sarebbe stata così destinata all'uso soltanto dei condomini a vantaggio dei quali sarebbe stato costruito l'impianto; 2) la sottrazione definitiva di parte del suolo comune all'uso della collettività nonché la realizzazione del vano ascensore avrebbe "conculcato" di-

rettamente ed immediatamente il diritto del condomino dissenziente all'uso della chiostrina a causa della compressione delle facoltà di godimento della colonna d'aria e di luce, così evidentemente ritenendo che, in considerazione delle stesse caratteristiche dell'impianto e della sua ubicazione, si sarebbe verificata la sostanziale compromissione della funzione naturale del bene comune, tenuto conto che le chiostrine sono cortiletti interni, che sono destinati a dare aria e luce all'immobile; 3) l'installazione dell'impianto avrebbe altresì direttamente ed immediatamente comportato la chiusura delle aperture del vano scala, determinando così privazione di aria e luce).

Norme richiamate:

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

[Comunione \(Art 1100 - 1116 Codice Civile\)](#)

[Legge 09/01/1989 n 13: Abbattimento barriere architettoniche](#)

9 CANNA FUMARIA

9.1 **Cassazione 16/03/2009 n.6407: E' illegittimo l'uso della canna fumaria che impedisce agli altri condomini la futura utilizzazione**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 16 marzo 2009 n.6407

In tema di condominio degli edifici, è illegittimo l'uso della canna fumaria condominiale consistente nell'occupazione dell'intero vano, distaccandola dal preesistente impianto di riscaldamento centralizzato ed impedendo in tal modo una futura utilizzazione da parte del condominio.

Norme richiamate:

Condominio (Art 1117 - 1139 Codice Civile)

Comunione (Art 1100 - 1116 Codice Civile)

9.2 **TAR Lombardia 24/11/2009 n.5145: E' illegittima l'ordinanza che imponga all'amministratore di realizzare canne fumarie di convoglio delle esalazioni degli impianti termici a gas individuali**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, 24 novembre 2009, n.5145

(Presidente Adriano Leo, Estensore Antonio De Vita)

E' illegittima l'ordinanza del Sindaco nella parte in cui obbliga il Condominio, in persona del suo Amministratore, a realizzare apposite canne fumarie di convoglio delle esalazioni degli impianti termici a gas relativi agli impianti commerciali e artigianali posti ai piani bassi in quanto gli impianti interessati dall'intervento sono autonomi e quindi è di tutta evidenza come non spetti al Condominio intervenire in questioni che si riferiscono alla gestione di parti dell'immobile rientranti nella proprietà esclusiva dei singoli condomini.

10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

10.1 Tribunale Varese 19/06/2009: E' costituzionalmente illegittima la norma regionale che imponga, nei processi esecutivi o fallimentari, l'obbligo di allegare al decreto di trasferimento degli immobili l'attestato di certificazione energetica

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Tribunale di Varese 19 giugno 2009

(Dott. Nicola Cosentino)

E' costituzionalmente illegittima una norma regionale che imponga, nei processi esecutivi o fallimentari, l'obbligo di allegare al decreto di trasferimento degli immobili l'attestato di certificazione energetica.

L'introduzione nel processo esecutivo o fallimentare di speciali obblighi di allegazione di atti, documenti o dichiarazioni al decreto di trasferimento, per via di normazione regionale, costituirebbe certamente un'invasione dell'ambito di competenza normativa statale, ponendo le premesse per il rilievo, pur nell'assenza di espresse sanzioni di nullità, di eventuali irregolarità discendenti dall'omissione di siffatte allegazioni, irregolarità in grado di incidere e condizionare l'andamento del processo.

Sotto altro profilo, la normativa regionale, differenziando la disciplina del processo esecutivo o fallimentare rispetto a quella delle altre regioni, si porrebbe in contrasto con il principio di uguaglianza (art. 3 Cost.) che, particolarmente in materia giudiziaria e processuale, deve essere rigorosamente osservato, non essendo consentito differenziare lo svolgimento e gli incumbenti di procedure giudiziarie in ragione del territorio ove sono svolte.

La natura della normativa attuativa in esame è, con ogni evidenza, formalmente amministrativa.

Essa proviene infatti dall'organo (la Giunta regionale) cui all'art. 121 comma 2 Cost. attribuisce esclusivamente funzioni esecutive e non legislative.

Non avendo pertanto l'atto normativo in questione valore e forza di legge, a differenza della legge regionale, esso incorre, come atto formalmente amministrativo, nel regime della disapplicazione di cui all'art. 5 l. 20 marzo 1865, n. 2248, Allegato E, in forza del quale «in questo come in ogni altro caso, le autorità giudiziarie applicheranno gli atti amministrativi, ed i regolamenti generali e locali in quanto siano conformi alle leggi».

Essendosi riscontrata la contrarietà dell'atto regolamentare in parola alla legge fondamentale dello Stato, esso deve dunque essere semplicemente disapplicato, con conseguente sua inefficacia in tutte le procedure giudiziarie ed esclusione di qualsiasi obbligo di allegazione di certificazioni relative alla classificazione energetica nelle procedure esecutive e concorsuali.

(Nel caso di specie, il provvedimento è riferito alla Delibera di Giunta della Regione Lombardia)

11 COMUNIONE

11.1 **Cassazione 13/01/2009 n.480: Nella comunione ciascuno dei comunisti può dare in locazione o chiedere sfratto solo se vi è il consenso degli altri. In caso contrario decide il giudice**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III 13 gennaio 2009 n.480

In tema di comunione, tra i partecipanti vi è un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale è riconosciuto a ciascuno di essi il potere di provvedere alla locazione del bene comune e così quello di agire per la cessazione e la risoluzione del contratto e la consegna della cosa comune locata, anche nell'interesse degli altri partecipanti alla comunione.

Si tratta, infatti, di atti di utile gestione rientranti nell'ambito dell'ordinaria amministrazione della cosa comune, per i quali è da presumere, salva prova contraria, che il singolo comunista abbia agito anche per il consenso degli altri.

In caso di dissenso invece espresso da uno dei comunisti nei confronti dell'esperimento dell'azione di rilascio intentata contro il conduttore della cosa locata va esclusa, perché incompatibile con qualsiasi presunzione di prestato consenso, non solo il tacito mandato, ma, altresì, in presenza di una *prohibitio domini*, la stessa ammissibilità di un'utile gestione.

Tale dissenso, ponendo in evidenza un conflitto di interessi, che non può essere risolto in presenza di uguaglianza delle rispettive quote con il debito criterio della maggioranza economica secondo i principi vigenti in materia di amministrazione della cosa comune (art. 1105 c.c., comma 2), comporta, di necessità, l'intervento dell'autorità giudiziaria, come previsto dal citato art. 1105 c.c., u.c..

Norme richiamate:

[Comunione \(Art 1100 - 1116 Codice Civile\)](#)

12 CONDOMINIO

12.1 Cassazione 11/05/2009 n.10816: Nei rapporti tra condominio e condomini non trova applicazione l'eccezione di inadempimento

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 11 maggio 2009, n.10816

Nei rapporti tra condominio e condomini, non trova applicazione l'eccezione di inadempimento, secondo la quale il condomino non è obbligato al pagamento di prestazioni non erogategli (ad esempio per difetto dell'impianto), in quanto autorevolmente esclusa dalla sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, 26 novembre 1996, n. 10492, dato che il condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio.

Norme richiamate:

[Della risoluzione del contratto \(artt 1453 – 1469\)](#)

12.2 Cassazione 20/07/2009 n.16829: Per determinare se una unità immobiliare fa parte del condomino è rilevante la concreta situazione fattuale

di Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 20 Luglio 2009 n.16829

(Presidente Dott.Triola Roberto Michele, relatore Bucciante Ettore)

Sintesi: Opposizione a Decreto ingiuntivo per spese comuni condominiali in quanto il locale per cui erano state attribuite le spese era estraneo al condominio salvo che per gli oneri della copertura del terrazzo al piano primo. Le spese erano state approvate in assemblea dal condomino che ha poi proposto opposizione al decreto ingiuntivo. Il tribunale di primo e secondo grado respingono l'opposizione. Il condomino ricorre in Cassazione. Resiste il condominio adiacente. La sentenza é annullata con rinvio.

Massima: Per determinare se una unità immobiliare fa parte del condomino non sono rilevanti le pattuizioni contrattuali, salvo che siano richiamate nel regolamento di condominio, ma bensì la concreta situazione fattuale, consistente nella effettiva inclusione - o non - del bene in quel compendio immobiliare accertabile in giudizio con consulenza tecnica di ufficio che verifichi se il locale oggetto della causa realmente fa parte dello stabile oppure costituisce un autonomo e distinto fabbricato.

12.3 Cassazione, 23/10/2009 n.22558: Il diritto all'indennizzo per irragionevole durata del processo è in capo ai singoli condomini e non in capo al condomino

di Glauco Bisso, Massimo Ginesi, Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione I, 23 ottobre 2009 n.22558

(Presidente Dott. Adamo Mario, relatore Dott. Zanichelli Vittorio)

Il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetta all'ente condominiale che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune in quanto l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condomini che quindi sono titolari uti singuli del diritto al risarcimento. Il condominio, in quanto ente di gestione privo di personalità giuridica autonoma, è volto all'amministrazione e tutela delle cose comuni per le quali l'amministratore può agire in virtù di delibera assembleare anche non totalitaria mentre per quanto concerne i diritti che i condomini vantano unicamente uti singuli, quale quello al risarcimento per l'ingiusta durata del processo, è necessario lo specifico mandato da parte di tutti i condomini.

13 CONTRATTO IN GENERE

13.1 Tribunale Crotone 07/03/2009: In assenza di contratto scritto con il Comune, l'erogazione dell'acqua deve essere pagata in quanto arricchimento senza causa

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Tribunale di Crotone, Sezione Civile, Sentenza 7 marzo 2009

I contratti stipulati dalla pubblica amministrazione, anche qualora questa agisca iure privatorum, devono essere redatti a pena di nullità in forma scritta.

Ne consegue che, in mancanza di un tale contratto, l'avvenuta erogazione di acqua per il periodo indicato nell'atto di citazione in primo grado ha determinato un ingiustificato arricchimento, con conseguente depauperamento per il comune gestore del servizio, che, stante l'assenza di un titolo specifico sul quale possa ritenersi fondato il relativo diritto di credito, deve ritenersi dunque legittimato ad esercitare l'azione generale di arricchimento di cui all'art. 2041 cc..

Norme richiamate:

[Dell'arricchimento senza causa \(artt 2041 - 2042 C.C.\)](#)

13.2 Cassazione 03/06/2009 n.12838: Prova del recesso per giusta causa e prova dell'inadempimento di un'obbligazione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 3 giugno 2009 n.12838

Colui che eccepisce l'inefficacia dei fatti costitutivi del diritto del creditore ovvero che il diritto stesso si è modificato o si è estinto deve provare i fatti su cui l'eccezione si fonda, quindi, chi ritiene di avere receduto dal contratto per giusta causa deve provare la sussistenza del dedotto inadempimento della controparte.

In tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova deve ritenersi applicabile al caso in cui il debitore convenuto per l'adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno si avvalga dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccepiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento, ed il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione).

(Nel caso di specie una società manutentrice di ascensori aveva chiamato in giu-

dizio un Condominio per sentirlo condannare al pagamento di quanto a lei spettante in forza di un contratto di manutenzione. Il condominio riteneva invece di avere receduto per giusta causa dovuta all'inadempimento contrattuale della società manuttrice)

14 COOPERATIVE EDILIZIE

14.1 Cassazione 10/07/2009 n.16288: L'alienazione dei beni mobili ed immobili compresi nel patrimonio della cooperativa disciolta deve essere eseguita a cura dei liquidatori i quali devono provvedere direttamente senza l'autorizzazione dell'assemblea dei soci

di Edoardo Riccio e Glaucio Bisso

Cassazione Civile, Sezione I, 10 luglio 2009 n.16288

L'alienazione dei beni mobili ed immobili compresi nel patrimonio della cooperativa disciolta deve essere eseguita a cura dei liquidatori, nei compiti dei quali è incluso tipicamente tale incombente; ciò si rende in ogni caso necessario, sia per soddisfare le ragioni degli eventuali creditori sociali, e sia, anche in mancanza di debiti, per provvedere all'eventuale distribuzione tra i soci o devoluzione dell'attivo residuo, nei modi stabiliti dalla legislazione speciale sulle cooperative. Quanto alla distribuzione, essa deve tener conto delle previsioni statutarie, e può eventualmente, ma non necessariamente, avvenire anche nella forma dell'attribuzione ai condomini in proporzione delle quote millesimali, senza che si possa escludere l'ammissibilità dell'alienazione dell'immobile a terzi e la distribuzione del denaro ricavato. Agli atti a ciò necessari i liquidatori devono provvedere direttamente, non occorrendo l'autorizzazione dell'assemblea la quale, se espressa, resta influente sul punto. Prima dell'eventuale attribuzione dell'immobile residuo ai condomini, i soci non sono in ogni caso legittimati ad agire a tutela degli interessi della società, che è rappresentata esclusivamente dai suoi organi sociali, e quindi dai liquidatori. Non è nemmeno configurabile la mala fede degli acquirenti di un immobile da una cooperativa in liquidazione, per avere confidato nei poteri dei liquidatori che la rappresentavano legittimamente. Solo dopo l'eventuale assegnazione ai condomini, in proporzione dei loro diritti di partecipazione, dell'immobile rimasto nell'attivo della cooperativa dopo il pagamento dei debiti sociali, la gestione di esso è devoluta al condominio costituitosi a seguito dell'assegnazione della proprietà delle singole unità immobiliari.

15 DECORO ARCHITETTONICO

15.1 Cassazione 19/06/2009 n.14455: Vi è lesione del decoro architettonico quando vengono alterate in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 19 giugno 2009 n 14455

Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dalla innovazione, abbia un particolare pregio artistico, né rileva che detto decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità.

Rientra ad un apprezzamento di fatto del giudice non sindacabile, in quanto adeguatamente e logicamente motivato, la valutazione dell'idoneità dell'opera ad alterare significativamente il decoro architettonico, bene inteso come estetica del fabbricato.

(Nel caso di specie la trasformazione dell'unico balcone esistente al piano ammezzato in un unico elemento orizzontale aveva spezzato il ritmo proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti)

Norme richiamate:

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

15.2 Cassazione 26/02/2009 n.4679: Il preesistente degrado del decoro architettonico nella valutazione della incidenza su detto decoro di un'opera modificativa di un edificio

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 26 febbraio 2009 n 4679

Nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa di un edificio non può essere ignorata la eventuale situazione di degrado di detto decoro per preesistenti modificazioni per le quali non sia stato esercitato il diritto a pretendere il ripristino.

16 DISTANZE

16.1 **Cassazione 09/06/2009 n.13313: Il secondo bagno ha carattere di essenzialità che giustifica la non applicazione in condominio delle distanze ex art. 889 cc**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 9 giugno 2009 n.13313

La disposizione dell'art. 889 cod. civ. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi necessari ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene"

(Nella fattispecie, la Cassazione ha ritenuto che il rifacimento di un locale adibito a servizi igienici dia luogo a lavori essenziali ad un'adeguata vivibilità dell'appartamento secondo moderni criteri di civiltà. Altrettanto può dirsi in relazione alla creazione o alla modifica di un secondo bagno nelle moderne abitazioni di taglio medio, trattandosi di un'esigenza ormai talmente diffusa da rivestire quel carattere di essenzialità che giustifica la non applicazione - negli edifici in condominio - delle distanze di cui all'art. 889 c.c.)

Norme richiamate:

Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi, e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi (artt 873 - 899)

17 EDILIZIA

17.1 Cassazione 16/01/2009 n.1073: Non hanno carattere integrativo del codice civile le norme dei regolamenti edilizi che hanno come scopo principale la tutela di interessi generali urbanistici

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 16 gennaio 2009 n.1073

Sono da ritenere integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni relative alla determinazione della distanza fra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino con qualsiasi criterio o modalità (quali la previsione di spazi liberi o il rapporto tra altezza e distanza tra edifici), la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni: in tal caso le distanze legali sono calcolate con riferimento all'altezza dei fabbricati. Le norme che invece disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, a differenza di quelle che invece impongono l'altezza dei fabbricati in rapporto alla distanza intercorrente tra gli stessi, tutelano, oltre che l'interesse pubblico di ordine igienico ed estetico, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini, per il che comportano, in caso di loro violazione, il solo risarcimento dei danni.

Pertanto, nell'ambito delle norme dei regolamenti locali edilizi, hanno carattere integrativo delle disposizioni dettate nelle materie disciplinate dagli [artt. 873 c.c. e segg.](#) quelle dirette a completare, rafforzare, armonizzare con il pubblico interesse di un ordinato assetto urbanistico la disciplina dei rapporti intersoggettivi di vicinato. Non rivestono invece tale carattere le norme che hanno come scopo principale la tutela di interessi generali urbanistici, quali la limitazione del volume, dell'altezza e della densità degli edifici, le esigenze dell'igiene, della viabilità, la conservazione dell'ambiente ed altro.

In questa seconda ipotesi (che è quella che ricorre nel caso in esame tenuto conto che il giudice del merito ha in fatto accertato solo la violazione delle norme in tema di altezza e non di distanza) la tutela accordata al privato nel caso di violazione della norma rimane limitata al risarcimento del danno eventualmente subito.

17.2 Cassazione Penale 27/01/2009 n.3584: In tema di c.d. "condono edilizio" se la domanda di oblazione è effettuata da persona diversa dall'imputato, quest'ultimo non può trarne vantaggio

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 27 gennaio 2009 n.3584

In tema di c.d. "condono edilizio", qualora la domanda di oblazione ed il versamento della somma dovuta siano effettuate da persona diversa dall'imputato, quest'ultimo non può trarre vantaggio dall'iniziativa di altro soggetto (salvo che si tratti di comproprietario e tale qualità venga dimostrata in maniera incontrovertibile),

sia per il carattere personale della causa estintiva (art. 182 c.p.) sia per l'espresso disposto della L. n. 47 del 1985, art. 38, comma 5, (la cui perdurante applicabilità discende dalla previsione della L. n. 326 del 2003, art. 32, comma 28), che ha ribadito il principio codicistico, quanto ai limiti personali del beneficio della oblazione, prevedendo un'unica eccezione per il solo comproprietario, con una disposizione che è di stretta interpretazione proprio perché derogatoria della regola generale.

Tale interpretazione è avvalorata dalle caratteristiche "fiscali" della sanatoria edilizia e dalla possibilità di fruire di sconti e dilazioni collegati a qualità o condizioni personali dell'istante.

17.3 Cassazione Penale 27/01/2009 n.3584: Sussiste la responsabilità penale in ordine al reato di cui alla L. 47/1985 art. 20 lett. b) in caso di demolizione di un vecchio fabbricato e dalla costruzione di un "edificio integralmente nuovo"

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 27 gennaio 2009 n.3584

Sussiste la responsabilità penale in ordine al reato di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 20, lett. b) in caso di avvenuta demolizione di un vecchio fabbricato e dalla costruzione di un "edificio integralmente nuovo", che non risulta corrispondente a quello preesistente quanto a tipologia edilizia, sagoma e volumi.

17.4 Cassazione 26/02/2009 n.4679: Prescrizione del danno da lesione per violazione delle norme urbanistiche ed edilizie

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 26 febbraio 2009 n. 4679

Il danno da lesione per violazione delle norme urbanistiche ed edilizie, se in concreto sussistente, ha natura permanente, sicché il diritto al risarcimento sorge e può essere esercitato in ogni istante, con l'effetto che il termine prescrizioneale decorre de die in diem, mano a mano che i danni stessi accadono.

17.5 Cassazione 26/02/2009 n.4679: Nozione di costruzione; irrilevanza del materiale adoperato

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 26 febbraio 2009 n.4679

Ai fini delle norme codicistiche sulla proprietà, la nozione di "costruzione" non è limitata a realizzazioni di tipo strettamente edile, ma si estende ad un qualsiasi manufatto, avente caratteristiche di consistenza e stabilità, per le quali non rileva la qualità del materiale adoperato, quanto, invece, la sua infissione al suolo in senso fisico e finalistico. Ne consegue che non può ritenersi rilevante la sostituzione dei materiali con cui era realizzata la costruzione, perché il legno e il vetro, se in-

tegranti una struttura stabilmente infissa al suolo, sono idonei ad integrare una "costruzione", sicché la successiva trasformazione non incide ai fini di un nuovo decorso del termine di prescrizione dell'azione di ripristino spettante al vicino, fatti salvi i possibili rilievi per una diversa incidenza della trasformazione stessa sulla statica dell'edificio.

17.6 Cassazione Penale 28/02/2009 n.3823: Opera abusiva: demolizione e ripristino stato dei luoghi anche in caso di applicazione della pena su richiesta

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 28 febbraio 2009 n 3823

In caso di opera abusiva sia l'ordine di demolizione, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 31, comma 9; sia l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi a spese del condannato, D.Lgs. n. 42 del 2004, ex art. 181, comma 2, costituiscono atti dovuti che vanno disposti dal giudice di ufficio in sede di sentenza, ex art. 444 c.p.p., a nulla rilevando che non abbiano formato oggetto dell'accordo intercorso tra le parti, essendo gli stessi sottratti alla disponibilità delle parti medesime.

17.7 TAR Veneto – Venezia 02/04/2009 n.1127: Per la canna fumaria è sufficiente l'autorizzazione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

TAR Veneto – Venezia, Sezione II, 2 aprile 2009 n 1127

Per le ipotesi di strutture di piccole dimensioni (come ad esempio l'installazione di una canna fumaria), non è necessaria la concessione edilizia essendo sufficiente l'autorizzazione.

17.8 Cassazione Penale 17/06/2009 n.25133: Le contravvenzioni previste dalla normativa antisismica puniscono inosservanze formali ed è irrilevante l'effettiva pericolosità della costruzione realizzata senza i prescritti adempimenti

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 17 giugno 2009 n.25133

Le contravvenzioni previste dalla normativa antisismica puniscono inosservanze formali, volte a presidiare il controllo preventivo della P.A.. Ne deriva che l'effettiva pericolosità della costruzione realizzata senza i prescritti adempimenti è del tutto irrilevante ai fini della sussistenza del reato e la verifica postuma dell'assenza del pericolo ed il rilascio dei provvedimenti abilitativi non incide sulla illiceità della condotta, poiché gli illeciti sussistono in relazione al momento di inizio della attività.

(Nel caso di specie all'imputato era stato contestato il reato di cui all'art. 81 cpv.

c.p., D.P.R. n. 380 del 2001, art. 93, comma 1, art. 94, commi 1 e 4 e art. 95 per aver eseguito, in zona dichiarata sismica, opere di manutenzione straordinaria su un manufatto oggetto di concessione in sanatoria, consistite in copertura in eternit con pannelli termocoibentati e l'aggiunta dei pannelli medesimi all'esterno dei muretti parapetti, senza averne dato preavviso scritto al competente sportello unico per l'edilizia di cui all'art. 5, stesso D.P.R., senza la prescritta autorizzazione preventiva dell'Autorità (Ufficio tecnico della Regione) e senza che i lavori fossero diretti da un tecnico abilitato; vi era inoltre stata una sopraelevazione rispetto alle opere realizzate in precedenza ed oggetto di richiesta di concessione in sanatoria, con conseguente violazione della normativa antisismica essendovi stato un aggravio di pesi sulla copertura e sui bordi perimetrali dell'edificio condominiale)

Norme richiamate:

[DPR 06/06/2001 n 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia](#)

17.9 TAR Emilia Romagna 29/06/2009 n.1013: La tettoia in tela plastificata e di piccole dimensioni va considerata quale pertinenza e non quale opera difforme dalla concessione edilizia

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

T.A.R. Emilia Romagna – Bologna, Sezione II, 29 giugno 2009, n.1013

(Presidente Dott. Giancarlo Mozzarelli, Estensore Dott. Umberto Giovannini)

La tettoia realizzata in tela plastificata e sostenuta da tubi metallici fissati nel terreno realizzata al fine di ricoverare attrezzature utili per l'attività, se di modeste dimensioni ed anche in riferimento alle concrete finalità assolute dalla stessa, deve essere considerata quale pertinenza dell'edificio principale, che, a sua volta, risulta strumentale rispetto all'attività del proprietario. Tale opera non può pertanto essere considerata realizzata in parziale difformità dalla concessione edilizia.

17.10 Cassazione Penale 22/07/2009 n.30403: Il premesso di costruire occorre per le opere con le quali s'intervenga sul suolo o nel suolo, indipendentemente dal mezzo tecnico con cui sia stata assicurata la stabilità

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 22 luglio 2009 n.30403

La prescrizione dell'obbligo di munirsi della concessione edilizia a costruire persegue le finalità di controllo del territorio e di corretto uso dello stesso ai fini urbanistici e edilizi, sicché sono assoggettati al regime del permesso di costruire tutti gli interventi che incidono sull'assetto del territorio, comportando una trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale. Ex D.P.R. n. 380 del 2001, art. 10, comma 1 lett. a), il premesso di costruire occorre per "le opere di ogni genere con le quali s'intervenga sul suolo o nel suolo, senza che abbia rilevanza giuridica il

mezzo tecnico con cui sia stata assicurata la stabilità dal manufatto, che può essere infisso o anche appoggiato al suolo, in quanto la stabilità non va confusa con l'irremovibilità della struttura e con la perpetuità della funzione a essa assegnata, ma si estrinseca nell'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare bisogni non provvisori, ossia nell'attitudine a un'utilizzazione che non abbia il carattere della precarietà, cioè non sia temporanea e contingente". E' irrilevante che i manufatti non siano costruiti in muratura oppure che abbiano modesta consistenza e ancora che non comportino incremento del carico insediativo, se idonei a modificare lo stato dei luoghi.

(Nel caso di specie l'imputato aveva eseguito su un edificio preesistente, senza permesso di costruire, un manufatto di circa 10 mq mobile in tubolari metallici munito di tettoia e tamponatura in pannelli in plexiglas costituente pertinenza dell'edificio principale)

Norme richiamate:

DPR 06/06/2001 n 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

17.11 Cassazione Penale 22/07/2009 n.30403: La pertinenzialità ai sensi urbanistici

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 22 luglio 2009 n 30403

La nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica; deve trattarsi di un'opera preordinata a un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente e oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato e dotata di un volume minimo, tale da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

Norme richiamate:

DPR 06/06/2001 n 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

17.12 Cassazione 07/09/2009 n.19287: Le distanze devono essere osservate in caso di nuova costruzione e non in caso di ristrutturazione o di ricostruzione che non abbia comportato alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 7 settembre 2009 n.19287

(Presidente Dott. Schettino Olindo - Relatore Dott. Piccialli Luigi)

In tema di distanze tra le costruzioni, nel caso in cui venga realizzata una nuova

costruzione, la distanza prevista dalle nuove disposizioni va comunque riferita al nuovo fabbricato nel suo complesso, ove lo strumento urbanistico contenga una norma espressa in tal senso, oppure, in mancanza, alle sole parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario.

A tal proposito viene specificato che:

- a) la semplice ristrutturazione si verifica quando gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un fabbricato le cui componenti essenziali, quali muri perimetrali, strutture orizzontali e copertura siano rimasti inalterati;
- b) la ricostruzione si verifica allorquando le suddette componenti dell'edificio, per evento naturale o per fatto umano, siano venute meno e l'intervento successivo non abbia comportato alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, con particolare riferimento alla volumetria, alla superficie di ingombro occupata ed all'altezza;
- c) in caso di aumento di una delle suddette componenti, si è presenza di una nuova costruzione, da considerare tale agli effetti del computo delle distanze rispetto agli immobili contigui.

Norme richiamate:

[DPR 06/06/2001 n 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia](#)

18 FISCO

18.1 Cassazione 09/01/2009 n.237: Le circolari o le risoluzioni non vincolano né i contribuenti né i giudici

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione Tributi, 9 gennaio 2009 n.237

Di fronte alle norme Tributarie l'amministrazione finanziaria ed il contribuente si trovano su di un piano di parità, per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale (proveniente di solito da uffici centrali dell'Amministrazione), sia essa contenuta in circolari o risoluzioni, non vincola né i contribuenti né i giudici, né costituisce fonte di diritto, con la conseguenza che a detti atti ministeriali non si estende il controllo di legittimità esercitato dalla Corte di Cassazione, in quanto essi non sono manifestazione di attività normativa, bensì atti interni della medesima Pubblica Amministrazione destinati ad esercitare una funzione direttiva nei confronti degli uffici dipendenti ma inidonei ad incidere sul rapporto tributario.

18.2 Cassazione 13/03/2009 n.6136: Amministrare pochi condomini come attività non principale non è collaborazione coordinata e continuativa e, quindi, il compenso è assoggettato ad IVA

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione Tributi 13 marzo 2009 n.6136

Infatti, l'amministratore di più condomini (come quello di cui si discute nel caso di specie) svolge un'attività professionale autonoma, senza coordinamento con un soggetto titolare di un'attività o di un'impresa, e non può essere considerato un collaboratore ai fini della disciplina di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 49 (TUIR), mancando l'elemento della "unitarietà" del rapporto con il beneficiario della prestazione. Detta norma specifica chiaramente che le attività, per essere ricondotte a quella disciplina, devono svolgersi "senza vincolo di subordinazione, a favore di un determinato soggetto nel quadro di un rapporto unitario e continuativo senza impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita". Se manca il coordinamento in quanto manca l'unitarietà del rapporto tra prestatore e destinatario della prestazione (che non è uno solo, ma sono tanti), manca il presupposto per escludere la disciplina dell'IVA: vi è un'attività professionale come tante altre, che si svolge nei confronti di vari clienti, e non c'è ragione per operare un trattamento differenziato.

18.3 Cassazione 13/03/2009 n.6136: Amministrare più condomini, anche se come attività non principale, è un'attività espletata con impiego di mezzi organizzati e, quindi, il compenso è assoggettato ad IVA

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione Tributi 13 marzo 2009 n.6136

Sicuramente ricorre l'impiego di mezzi organizzati quando un soggetto si occupi dell'amministrazione di una pluralità di condomini, costituiti da un elevato numero di partecipanti, non essendo pensabile che, in tal caso, l'attività possa essere espletata senza l'utilizzazione combinata di una pluralità di mezzi (calcolatrici, fotocopiatrici, computer, schedari, etc.) e, quindi, senza carattere di professionalità o, per lo meno, senza un congruente apparato organizzativo.

18.4 Cassazione 21/12/2009 n.26850: L'obbligo del pagamento del canone per il servizio di fognatura e depurazione sorge con l'istituzione del servizio anche se il privato ha deciso di non allacciarsi

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione Tributi, 21 dicembre 2009 n.26850

(Presidente dott. Miani Canevari Fabrizio, relatore ed estensore dott. Bertuzzi Mario)

Il canone di fognatura e di depurazione delle acque previsto e disciplinato dalla L. n. 319 del 1976, art. 16 e segg. richiede, ai fini del sorgere dell'obbligo del suo pagamento, che il Comune abbia istituito e predisposto gli impianti necessari per il relativo servizio e che, perciò, esso sia concretamente fruibile dall'utente, a prescindere dalla sua utilizzazione o meno per fatto del destinatario medesimo.

Difatti, dalla natura tributaria del canone per il servizio di fognatura e di depurazione discende necessariamente l'obbligatorietà del suo pagamento, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione del servizio, trattandosi di servizio pubblico irrinunciabile, che gli enti gestori sono tenuti ad istituire per legge, ed alla cui gestione i potenziali utenti sono chiamati a contribuire mediante il versamento di un canone, anche se non ne abbiano usufruito in concreto, per avere affidato a terzi lo smaltimento delle acque reflue. In ragione della disciplina positiva, l'obbligo sorge quindi soltanto per effetto dell'istituzione del servizio e dell'allaccio alla rete fognaria ed è perciò condizionato all'esistenza dell'impianto centralizzato ed all'allacciamento fognario. Tuttavia, la natura tributaria del canone in questione impone di apprezzare il dato relativo alla sua correlazione al servizio nell'ambito della mera utilizzabilità dello stesso, non occorrendo anche la sua effettiva e materiale utilizzazione da parte del destinatario.

In altre parole, la stessa disciplina positiva posta dalla L. n. 319 del 1976, artt. 16 e 17 porta ad individuare il presupposto impositivo in un facere dell'Amministrazione comunale, in un'attività pertanto che, una volta adempiuta, appare svincolata dalla volontà e quindi dalla possibile collaborazione del privato, che, come in altri

settori, é libero di poter usufruire o meno del servizio.

19 FOGNATURA

19.1 Cassazione 19/03/2009 n.6665: Gli impianti fognari, da chiunque realizzati, una volta inseriti nel sistema delle fognature comunali, rientrano nella sfera di controllo dell'ente pubblico

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 19 marzo 2009 n 6665

Gli impianti fognari, da chiunque realizzati, una volta inseriti nel sistema delle fognature comunali, rientrano nella sfera di controllo dell'ente pubblico, tenuto come custode a rispondere, ex art. 2051 c.c. dei danni che siano eziologicamente collegati alla cosa, salva la prova del fortuito; il concorrente apporto causale di un terzo, rilevante solo in sede di eventuale regresso in base ai principi della responsabilità solidale, non vale a diminuire la responsabilità del custode nei confronti del danneggiato, a meno che non integri il fortuito.

Norme richiamate:

Dei fatti illeciti (artt 2043 - 2059)

19.2 TAR Lombardia 24/11/2009 n.5145: E' legittima l'ordinanza del Sindaco che imponga all'amministratore di un condominio di realizzare una rete fognaria nel cortile condominiale al fine di evitare l'allagamento delle cantine prospicienti

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, 24 novembre 2009 n.5145

(Presidente Adriano Leo, Estensore Antonio De Vita)

E' legittima l'ordinanza del Sindaco che imponga all'amministratore di un condominio di realizzare una rete fognaria nel cortile condominiale al fine di evitare l'allagamento delle cantine prospicienti. Trattandosi difatti di un bene di proprietà comune, sussiste certamente la legittimazione del Condominio sia in senso sostanziale che processuale.

20 INQUINAMENTO ACUSTICO

20.1 **Cassazione 02/04/2009 n.8025: Spetta il risarcimento per il danno subito a seguito di un condizionatore troppo rumoroso**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 2 aprile 2009 n 8025

Accertata l'intollerabilità delle immissioni da rumore proveniente dalle macchine di condizionamento dell'aria ("torri di raffreddamento"), ai danneggiati spetta il risarcimento del danno in relazione alla "entità del periodo in cui il disagio è perduto".

Norme richiamate:

[Inquinamento acustico](#)

[Dei fatti illeciti \(artt 2043 - 2059\)](#)

21 INNOVAZIONI

21.1 **Cassazione 05/10/2009 n.21256: Distinzione tra modifica ed innovazione**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 5 ottobre 2009 n.21256

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Stefano Petitti)

In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico - giuridico 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 mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

Norme richiamate:

[Articolo 1102 del Codice Civile](#)

[Articoli 1120 e 1121 del Codice Civile](#)

22 LASTRICO SOLARE

22.1 **Cassazione 20/03/2009 n.6889: il presupposto per l'applicabilità dell'art. 1126 del codice civile è che un condomino abbia l'uso esclusivo**

di Edoardo Riccio e Glaucio Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 20 marzo 2009 n.6889

In tema di condominio negli edifici, il presupposto per l'applicabilità dell'art. 1126 del codice civile è che un condomino abbia l'uso esclusivo del lastrico solare né, ai fini dell'applicabilità della norma in questione, è sufficiente la presenza solo dell'altra condizione prevista dalla stessa e cioè il fatto che il lastrico solare non serva da copertura a tutte le unità immobiliari costituenti il condominio.

Le norme richiamate del Codice Civile:

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

23 PARCHEGGI

23.1 Cassazione 21/01/2009 n.1547: L'art. 1102 del codice civile non vieta il parcheggio temporaneo negli spazi comuni

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 21 gennaio 2009 n.1547

Lo spazio comune può essere utilizzato a parcheggio temporaneo delle autovetture dei condomini con le limitazioni previste per consentire l'accesso agli esercizi commerciali ed artigianali posti al piano terra dell'edificio condominiale, perché un tale divieto non si può ricavare dal disposto dall'art. 1102 c.c..

Nel silenzio del regolamento, il limite al godimento della cosa comune si identifica con riferimento alla destinazione attuale della cosa, desunto dall'uso fattone in concreto dai compartecipi.

23.2 Cassazione 18/09/2009 n.20254: La costruzione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo a favore solo di alcuni condomini è consentita a condizione che anche gli altri, in futuro, possano realizzare parcheggi in altra area del sottosuolo

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 18 settembre 2009, n.20254

(Presidente Dott. Rovelli Luigi Antonio, relatore Dott. Mazziotti Di Celso Lucio)

La L. n. 122 del 1989, art. 9 - senza porsi in contrasto con le disposizioni dettate dall'art. 1120 c.c., comma 2 - ha la particolare finalità di favorire ed agevolare la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di edifici condominiali (e non in altri beni comuni ubicati fuori terra).

Pertanto, raggiunta la maggioranza di cui all'articolo 1136 comma 2 (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio), è valida, in quanto non in contrasto con quanto disposto dall'art. 1120 c.c., comma 2 e dall'art. 1121 c.c., u.c., la delibera assembleare che autorizzi i soli condomini facenti parte della maggioranza favorevole, alla realizzazione nel sottosuolo comune di parcheggi pertinenziali delle loro unità immobiliari, con conseguente necessaria sottrazione agli altri condomini dell'uso della zona dell'area comune sotterranea.

Tale sottrazione è però consentita solo se è assicurata anche ai condomini dissenzienti il "pari uso" del sottosuolo avvalendosi della possibilità (anche in futuro) di realizzare nella zona di detto bene comune rimasta libera un parcheggio pertinenziale della propria unità immobiliare di proprietà esclusiva: tutti i condomini, nessuno escluso, devono infatti avere la possibilità di godimento del sottosuolo secondo la sua destinazione (prevista normativamente) ad alloggiare autorimesse.

Così interpretato la L. n. 122 del 1989, art. 9 viene rispettato il diritto del singolo condomino di godere dell'area comune sotterranea e risulta composto in modo equilibrato ed armonizzato il contrasto degli interessi dei condomini favorevoli e contrari alla realizzazione di parcheggi sotterranei.

Nel caso di specie è stata ritenuta valida la delibera con la quale solo alcuni dei condomini avrebbero realizzato nel sottosuolo parcheggi pertinenziali delle loro unità immobiliari e solo dopo che sia stato accertato che:

- a) la costruzione dei box sotterranei non ha compromesso la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio condominiale, né ha determinato degrado del giardino condominiale o sottrazione di area destinata a verde;*
- b) tutti i condomini che non hanno aderito all'iniziativa adottata dalla maggioranza dei condomini possono nel futuro dotare le proprie unità immobiliari di proprietà esclusiva di analoghe autorimesse pertinenziali sotterranee senza difficoltà o restrizioni (di carattere economico o normativo) maggiori di quelle affrontate dagli altri condomini.*

Norme richiamate:

[Assemblea \(Art 1135 - 1136 Codice Civile\)](#)

[Innovazioni - Codice Civile](#)

[L 24/03/1989 n 122 \(Art 9\): Realizzazione parcheggi](#)

23.3 Cassazione 22/09/2009 n.20409: Il parcheggio di un'auto da parte di alcuni condomini su un'area condominiale non rientra nello schema della servitù

di Edoardo Riccio e Glaucio Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 22 settembre 2009 n.20409

(Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Petitti Stefano)

Il parcheggio dell'auto da parte di alcuni condomini su area condominiale, non rientra nello schema di alcun diritto di servitù, difettando la caratteristica tipica di detto diritto, ovvero la "realità" (inerenza al fondo dominante dell'utilità così come al fondo servente del peso), in quanto la comodità di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedono al fondo non può valutarsi come una utilità inerente al fondo stesso, trattandosi di un vantaggio del tutto personale dei proprietari.

Norme richiamate:

[Servitù prediali \(artt 1027 - 1099 Codice Civile\)](#)

24 PARTI COMUNI - ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE

24.1 Cassazione 18/09/2009 n.20249: Chi voglia vincere la presunzione di condominialità dei beni indicati nell'art 1117 CC deve fornire la prova della proprietà esclusiva. A al fine è irrilevante l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali

di Edoardo Riccio e Glaucio Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 18 settembre 2009, n.20249

Il condominio esiste per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, indipendentemente dall'approvazione di un regolamento e dalla validità del medesimo. La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune. Da ciò consegue che chi voglia vincere tale presunzione ha l'onere di fornire la prova della proprietà esclusiva, non potendo essere determinanti, a questo proposito, né le risultanze dell'eventuale regolamento di condominio, né l'eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali, come proprietà esclusiva del singolo condomino.

24.2 Cassazione 21/10/2009 n.22330: Il pianerottolo su cui approda l'ultima rampa di scale dell'edificio ed aggettante al sottotetto, è una parte comune

di Edoardo Riccio e Glaucio Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 21 ottobre 2009 n.22330

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Trombetta Francesca)

Il pianerottolo su cui approda l'ultima rampa di scale dell'edificio, anche se aggettante al sottotetto, rientra nella presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ., perché parte della zona di passaggio da una rampa all'altra della scala e, quindi, parte di un elemento strutturale dell'edificio, originariamente destinata all'uso comune che può essere vinto solo da un titolo contrario, titolo che non può di certo consistere nel dedotto asservimento funzionale dell'area unicamente al sottotetto, essendo un tale asservimento espressione di un abuso del diritto di comproprietà sul bene piuttosto che della titolarità esclusiva dell'area.

(Nel caso di specie, un condomino, volendo destinare ad uso abitativo il sottotetto di sua proprietà, aveva incorporato al detto locale la porzione di pianerottolo ad esso aggettante, innalzando la parte di tetto di copertura sovrastante il volume tecnico di sua pertinenza; aveva aperto al primo piano un nuovo varco d'ingresso a ridosso della porta d'ingresso dell'appartamento attoreo)

Norme richiamate:

[Articolo 1117 del Codice Civile](#)

25 PARTI COMUNI - USO

25.1 **Cassazione 06/02/2009 n.3035: Il varco nel muro perimetrale è consentito solo se non pone in comunicazione proprietà poste in edifici diversi anche se appartenenti alla stessa persona**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 6 febbraio 2009 n.3035

(Presidente dott. Rovelli Luigi Antonio, Relatore dott. Malpica Emilio)

L'apertura di un varco nel muro perimetrale per le esigenze del singolo condomino può ritenersi consentita, per costante giurisprudenza di questa corte, quale uso più intenso del bene comune ex art. 1102 c.c. (sempre che ricorrano i presupposti di legittimità previsti dalla citata norma), mentre non può ritenersi legittima - costituendo un uso abnorme del bene comune - allorchè il varco consenta la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, se pur di proprietà del medesimo condomino, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale; ciò perchè il collegamento tra tali unità abitative determina, inevitabilmente, la creazione di una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture del fabbricato e può, in ipotesi, creare una eventuale servitù di passaggio a carico di un eventuale ingresso condominiale su via pubblica.

Norme richiamate:

[Parti comuni - uso \(Codice Civile\)](#)

25.2 **Cassazione 11/06/2009 n.13626: L'amministratore non può negare ad un condomino l'uso della cosa comune**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 11 giugno 2009 n.13626

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 e non può certo estendersi fino a negare ad uno di essi ciò che è consentito a tutti gli altri.

(Nel caso di specie era stato negato l'accesso ad una parte comune ritenendo che le chiavi dovessero essere nella sola disponibilità del portiere sotto la cui sorveglianza rientravano le cose comuni).

Norme richiamate:

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

25.3 Cassazione 07/09/2009 n.19281: E' innovazione vietata l'abbattimento di una parte del tetto per la realizzazione di una terrazza ad uso esclusivo

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 7 settembre 2009 n.19281

(Presidente Dott. Elefante Antonino relatore Dott. Trombetta Francesca)

Costituiscono uso non consentito delle cose comuni e, quindi, innovazione vietata, le trasformazioni strutturali che comportino l'appropriazione definitiva di cose comuni a favore di proprietà esclusive e la lesione di diritti altrui quali quelli dei condomini proprietari degli immobili che, prima delle innovazioni, godevano della parte comune.

(Nel caso di specie l'abbattimento di parte della falda del tetto e della muratura per la costruzione della terrazza, con utilizzazione per uso esclusivo di parte del sottotetto di proprietà di altro condomino)

Norme richiamate:

[Comunione \(Art 1100 - 1116 Codice Civile\)](#)

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

25.4 Cassazione 05/10/2009 n.21256: Distinzione tra sfruttamento esclusivo del bene e modifica nei casi in cui sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 5 ottobre 2009 n.21256

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Stefano Petitti)

Il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di esso, o di non impedire l'altrui pari uso. La nozione di pari uso della, cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari

possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

Al contrario, lo sfruttamento esclusivo del bene da parte del singolo che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri, non è riconducibile alla facoltà di ciascun condomino di trarre dal bene comune la più intensa utilizzazione, ma ne integra un uso illegittimo in quanto il principio di solidarietà cui devono essere informati i rapporti condominiali richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

In sostanza, l'uso paritetico della cosa comune, che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare.

Norme richiamate:

[Articolo 1102 del Codice Civile](#)

26 PENALE

26.1 **Cassazione Penale, 18/02/2009 n.7069: Lettera di critica all'amministratore: sussiste il diritto di critica quando, oltre agli altri requisiti, vi è la verità oggettiva di quanto rappresentato**

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Penale, Sezione V, 18 febbraio 2009 n.7069

In materia di diffamazione, la critica che si manifesti attraverso l'esposizione di una personale interpretazione ha valore di esimente, nella ricorrenza degli altri requisiti (rappresentati dall'interesse alla comunicazione e dalla correttezza del linguaggio adoperato), allorché sussista la verità oggettiva di quanto rappresentato quando un fatto obiettivo sia posto a fondamento della elaborazione critica, poiché l'esercizio del diritto di critica richiede la verità del fatto attribuito e assunto a presupposto delle espressioni criticate in quanto non può essere consentito attribuire ad un soggetto specifici comportamenti mai tenuti (o espressioni mai pronunciate), per poi esporlo a critica come se quei fatti (o quelle espressioni) fossero effettivamente a lui riferibili.

26.2 **Cassazione Penale 09/03/2009 n.10409: E' molestia scattare fotografie nei confronti della parte offesa e dei suoi ospiti, contro la loro volontà, nelle parti comuni del condominio**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, sezione I, 9 marzo 2009 n.10409

Per luogo aperto al pubblico deve intendersi anche le parti comuni di un condominio in quanto la facoltà di accesso appartiene sia ai condomini sia ai loro ospiti e nel caso di specie sembra che proprio di parti comuni si trattasse e di un diritto di passaggio.

Il reato di molestie non deve assumere carattere necessariamente abituale e può essere realizzato anche con una sola azione di per sé idonea a recare molestia e nel caso di specie scattare fotografie a tutti coloro che si trovavano in quel luogo configurava il delitto.

Infine del tutto irrilevanti sono i motivi che avevano indotto l'imputato ad agire, visto che ai fini del dolo è sufficiente la coscienza e volontà di tenere una condotta molesta.

Leggi collegate:

[Art. 660. Molestia o disturbo alle persone.](#)

26.3 Cassazione Penale 18/03/2009 n.11806: Del reato di cui all'art 677 CP risponde il condomino se l'amministratore si era attivato e l'assemblea non aveva deliberato

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, sezione I, n. 18 marzo 2009 n. 11806

Risponde del reato di cui all'art. 677 c.p. chi, nella qualità di proprietario di un appartamento sito in condominio, ometta di svolgere lavori urgenti di riparazione della orditura sovrastante il sottotetto della scalinata, che così minacciava rovina con conseguente pericolo per la pubblica incolumità.

Il reato in parola è reato di natura omissiva punito a titolo di colpa e che nel caso di specie risulta provato, secondo le indicazioni motive del giudice territoriale, che l'imputata omise ogni interessamento alla questione pur ripetutamente segnalata dagli amministratori del condominio, perfino facendo mancare la sua presenza alle assemblee all'uopo convocate.

Anche in dette assenze si concretizza l'elemento della colpa, laddove la presenza avrebbe potuto costituire impulso positivo alla eliminazione del pericolo contestato.

Leggi collegate:

[Art. 677. Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina.](#)

26.4 Cassazione Penale 03/04/2008 n.13934: E' la qualità di proprietario dei beni che consente di attribuire l'omissione da cui è derivato il pericolo per le persone. Non è responsabile l'amministratore il quale è solo tenuto alla gestione delle cose comuni

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 3 aprile 2008 n.13934

L'ipotesi di reato prevista dall'articolo 677 C.P. (omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina) ha caratteristiche di reato "proprio" ed è la qualità di proprietario dei beni che minacciano rovina che consente di attribuire all'agente l'omissione da cui è derivato il pericolo per le persone.

Sull'amministrazione del condominio non incombono obblighi di questo genere essendogli attribuita (art. 1130 c.c.) soltanto la gestione delle cose comuni; del resto anche gli atti conservativi che l'amministratore del condominio può compiere (v. il n. 4 della norma indicata) sono previsti per la tutela dei diritti inerenti le parti comuni.

(Nel caso di specie i giudici di merito hanno ritenuto accertato che gli imputati, comproprietari di un edificio, avessero omissi gli interventi necessari per garantire la conservazione in condizioni di sicurezza dell'edificio che minacciava rovina e dal quale cadevano calcinacci che una persona provocandogli lesioni giudicate guaribili in giorni cinque. Gli imputati ritenevano che non gravasse su di

essi l'obbligo di provvedere ai lavori di conservazione bensì all'amministratore del condominio)

Norme richiamate:

Art. 388. Mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice.

Art. 590. Lesioni personali colpose

Art. 677. Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina.

Condominio (Art 1117 - 1139 Codice Civile)

26.5 Cassazione Penale 17/04/2009 n.16303: Può essere condannato colui che effettivamente si intromette nell'esecuzione di opere abusive

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 17 aprile 2009 n.16303

Il principio della responsabilità penale comporta che un soggetto può essere ritenuto concorrente nel reato solo se ha dato un contributo causale, a livello ideativo preparatorio o esecutivo, alla commissione del fatto criminoso o anche se ha dato un apporto causale qualificato di ordine psicologico alla commissione del fatto, un contributo che deve tradursi nell'avere istigato altri a commettere il reato o nell'avere assicurato un proprio aiuto o sostegno e, quindi, nell'avere determinato o rafforzato l'altrui proposito criminoso.

(Nel caso di specie ed alla luce di tali principi correttamente è stata ritenuta la responsabilità penale di colui che ha concorso nei reati per essersi effettivamente intromesso nell'esecuzione delle opere abusive in un fabbricato da lui venduto; che è stato visto, durante l'esecuzione dei lavori abusivi, contattare la persona che regolava il lavoro degli operai; per i rapporti avuti col progettista dell'edificio principale, legalmente eseguito, al quale disse che avevano reso "accessibili i vani e ce li hanno sequestrati", chiara ammissione di partecipazione agli illeciti edilizi).

26.6 Cassazione Penale 06/05/2009 n.19014: L'amministratore risponde del reato di omicidio colposo se l'omessa manutenzione delle parti comuni è causa di decesso

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 6 maggio 2009 n.19014

A seguito del decesso causato dal cedimento di una ringhiera posta a 11 metri di altezza, è responsabile del reato di omicidio colposo l'amministratore del condominio che con colpa consistita in imprudenza e negligenza, ha omesso di provvedere alla ordinaria manutenzione della ringhiera posta sulla rampa di accesso al suddetto condominio, non adottando alcuna cautela atta a scongiurare il pur prevedibile pericolo di crollo della predetta ringhiera.

(Nel caso di specie l'amministratore era a conoscenza del fatto che i lavori di ma-

nutenzione della ringhiera che ha poi ceduto per il suo stato di deterioramento, non erano stati eseguiti in quanto, pur previsti dal capitolo di appalto dei lavori di ristrutturazione, non erano stati pagati, e per avere inoltre colpevolmente affidato il lavoro di riparazione al custode, persona incompetente)

Norme richiamate:

[Art. 589. Omicidio colposo](#)

26.7 Cassazione Penale 08/05/2009 n.19405: Lite in assemblea - differenza tra percosse e lesioni personali

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 8 maggio 2009 n.19405

E' configurabile il reato di cui all'articolo 582 del Codice Penale (lesione personale) qualora vi sia una malattia, ancorché di entità assai lieve.

E' invece configurabile il reato di cui all'articolo 581 del Codice Penale (percosse) se le azioni violente sono produttive solo di sensazioni fisiche dolorose senza che si siano verificate conseguenze morbose di nessun genere.

(Nel caso di specie un condomino aveva aggredito altro condomino, procurandogli ferite al volto ed al labbro con prognosi di giorni tre. Il tutto è scaturito dal fatto che il condomino aggredito, nel corso di una riunione condominiale, aveva chiesto che gli venisse corrisposta la somma di L. 3.000.000, come compenso per l'attività di giardinaggio che aveva espletato a favore del condominio)

Norme richiamate:

[Art. 581 Codice Penale - Percosse](#)

[Art. 582 Codice Penale - Lesione personale](#)

26.8 Cassazione Penale 08/05/2009 n.19750: E' penalmente responsabile l'amministratore se da un pericolo non segnalato derivano lesioni personali

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 8 maggio 2009 n.19750

Risponde del reato di cui all'art. 590 c.p. e art. 583 c.p., comma 1, n. 1, l'amministratore che, con colpa consistita in imprudenza e negligenza, per non avere segnalato il pericolo di caduta consistito dalla presenza nell'androne, peraltro non illuminato adeguatamente, di una rampa di scala sprovvista di corrimano vicino alla quale anzi si trovava l'interruttore della luce scale, cagiona lesioni personali colpose a chi, trovatosi nell'edificio nella penombra attirato dalla luce luminosa che segnalava la presenza dell'interruttore, nell'apprestarsi ad azionare la luce, precipita da detta rampa senza poter poi interrompere la caduta afferrando il corrimano.

(Nel caso di specie, era assolutamente pacifico che la rampa di accesso alle can-

tine, pur non essendo destinata ad essere percorsa da persone estranee al condominio, non recava alcuna forma di protezione e che la chiusura del portone in legno dell'androne determinava un contrasto di visibilità rispetto alla luce (naturale) proveniente dalla porta finestra, tale da cagionare un attimo di disorientamento specie in persone non dotate di vista perfetta)

Norme richiamate:

[Art. 590. Lesioni personali colpose](#)

[Art. 583. Circostanze aggravanti](#)

26.9 Cassazione Penale 14/05/2009 n.20395: Per il decesso di un condomino a seguito di occlusione di canna fumaria, sono penalmente responsabili coloro che materialmente hanno eseguito l'opera

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 14 maggio 2009 n.20395

In caso in cui la negligente esecuzione dei lavori sia stata causa o concausa efficiente rispetto al verificarsi dell'evento morte della vittima, sono penalmente responsabili ai sensi dell'articolo 589 del Codice Penale l'amministratore dell'impresa appaltatrice, il responsabile ed il coordinatore dei lavori e gli operai in quanto la cooperazione nel delitto colposo si caratterizza esclusivamente come reciproca consapevolezza da parte dei concorrenti della convergenza delle rispettive condotte verso un identico scopo, senza che, ai fini della sua configurabilità, rilevi l'eventuale incertezza sull'attribuibilità delle singole condotte ai cooperanti. Il paradigma della cooperazione nel delitto colposo prescinde da un preventivo accordo, ma prevede solo la consapevolezza di poter produrre con il proprio comportamento imprudente o negligente un fatto non voluto.

Tale responsabilità non può essere esclusa dal fatto che i lavori siano stati effettuati in esecuzione di progetti esecutivi, in quanto la presenza di un progetto di massima dei lavori, non esclude che l'esecutore si debba rendere conto dei rischi connessi all'esecuzione dell'opera, in concerto ed in loco, ponendo in atto gli accorgimenti necessari per evitare pericoli.

Vi è responsabilità del committente a garanzia della prevenzione infortunistica, in tema di infortuni sul lavoro, solo nel caso in cui questi si ingerisca nell'organizzazione del lavoro, così partecipando all'obbligo di controllare la sicurezza del cantiere.

(Nel caso di specie, nel corso dell'esecuzione di opere in condominio, vi era stato il decesso di un condomino causato da avvelenamento da monossido di carbonio, a seguito dell'occlusione della canna fumaria dello scaldabagno del suo appartamento determinata dall'accumulo di detriti dovuti ai lavori svolti)

Norme richiamate:

[Art. 589 Codice Penale - Omicidio colposo](#)

26.10 Cassazione Penale 21/05/2009 n.21401: In caso di minaccia di rovina di parte dell'edificio vi è responsabilità dei singoli condomini e non dell'amministratore se l'assemblea si era rifiutata di deliberare e non aveva provveduto di fondi l'amministratore

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione I, 21 maggio 2009 n.21401

Allorchè un edificio condominiale minacci (in tutto o in parte) rovina, l'obbligo di rimuovere la situazione pericolosa incombe sui proprietari ovvero a chi per loro è obbligato alla conservazione dell'edificio, e cioè, in virtù del mandato conferitogli dai condomini, all'amministratore.

Tuttavia a seguito della mancata formazione della volontà assembleare e dell'omesso stanziamento dei fondi necessari a porre rimedio al degrado che da luogo al pericolo, non può ipotizzarsi alcuna responsabilità dell'amministratore per non avere attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva, nella veste, le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai proprietari e a ciascun singolo condomino, indipendentemente dall'attribuibilità ai medesimi dell'origine della situazione di pericolo.

Norme richiamate:

[Art. 677 Codice Penale - Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovin](#)

[Condominio \(Art 1117 - 1139 Codice Civile\)](#)

26.11 Cassazione Penale 23/06/2009 n.26145: E' reato gettare nel cortile oggetti acqua sporca e rifiuti, causare rumori fortissimi in ora notturna con rotolamento e collisione sul pavimento di grosse biglie o bocce

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione I, 23 giugno 2009 n 26145

Risponde del reato di cui all'articolo 659 del Codice Penale (Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) e di cui all'articolo 674 del Codice Penale (Getto pericoloso di cose), colui che con rumori e strepiti disturba il riposo e le occupazioni degli occupanti l'appartamento sottostante in condominio e getti nel cortile dei vicini vari oggetti, anche pericolosi, acqua sporca e rifiuti, causi rumori fortissimi e molesti provocati in ora notturna dal rotolamento sul pavimento e della collisione di grosse biglie o bocce.

(Nel caso di specie i condomini dell'appartamento sottostante erano stati costretti ad insonorizzare la stanza da letto e ad indossare delle cuffie di isolamento acustico durante la notte oltre a ricorrere all'espedito di proteggersi dal rumore insopportabile infilando il capo in una cassetta insonorizzata, avevano concen-

trato concentrare la sede delle attività ed il riposo notturno nel soggiorno, l'unico locale della abitazione che non era sottostante all'appartamento del condannato; la causale delle condotte era costituita da un controversia civile tra i condomini e dal dichiarato intento del condannato di indurre gli avversari a desistere dalla azione civile con la minaccia che, altrimenti, "non avranno pace, che li tirerà pazzi")

Norme richiamate:

[Art. 659. Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone](#)

[Art. 674. Getto pericoloso di cose](#)

26.12 Cassazione Penale 04/07/2008 n.27442: La responsabilità del coordinatore per l'esecuzione dei lavori non è limitata al raccordo tra le imprese ma anche all'osservanza delle prescrizioni del piano di sicurezza

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 4 luglio 2008 n.27442

Ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 494 del 1996, le funzioni del "coordinatore" non sono limitate a compiti organizzativi e di raccordo o di collegamento tra le varie imprese che collaborano nella realizzazione dell'opus. La norma in esame assegna al coordinatore anche il compito di vigilare la corretta osservanza da parte delle imprese delle prescrizioni del piano di sicurezza e la scrupolosa applicazione delle procedure di lavoro e ciò a maggiore garanzia dell'incolumità dei lavoratori. Risponde pertanto del reato di omicidio colposo colui che, nella qualità di "coordinatore per l'esecuzione dei lavori", abbia cagionato, per colpa e per inosservanza degli obblighi connessi alla sua posizione di garanzia, la morte di un operaio.

(Nel caso di specie era stata accertata sia l'inidoneità della cintura di sicurezza a cagione della limitata lunghezza della corda di trattenimento, sia l'esistenza di un varco che non era stato sbarrato a dovere mediante l'installazione di un "corrente" aggiuntivo, non previsto nel piano di sicurezza approntato dall'imputato, ma da lui imposto successivamente in corso d'opera, prima dell'incidente, all'impresa appaltatrice. Quest'ultima vi aveva provveduto inserendo, però, uno "spezzone" di tubo inadatto ad assolvere la sua funzione protettiva, tant'è vero che l'operaio che manovrò l'argano in quella zona del ponteggio, trovò la morte cadendo al suolo attraverso quel varco. Il "coordinatore", nel corso delle sue visite periodiche effettuate nel cantiere, non aveva fatto alcuna segnalazione alle imprese circa le irregolarità nei dispositivi di protezione individuale e collettivi).

Norme richiamate:

[Art. 589. Omicidio colposo](#)

[D.Lgs 14/08/1996 n 494: misure di sicurezza e salute nei cantieri](#)

[D Lgs 09/04/2008 n 81: Testo Unico - tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro](#)

26.13 Cassazione Penale 09/07/2009 n.28196: L'appaltatore è responsabile per il sinistro cagionato dal subappaltatore se vi è un dovere giuridico di attivarsi per impedire che l'evento temuto si verifichi

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 9 luglio 2009 n.28196

In tema di reati omissivi il fondamento della responsabilità è correlato all'esistenza di un dovere giuridico di attivarsi per impedire che l'evento temuto si verifichi. Il titolare di quest'obbligo versa in posizione di garanzia, le cui componenti essenziali costitutive sono: da un lato, una fonte normativa di diritto privato o pubblico, anche non scritta, o una situazione di fatto per precedente condotta illegittima, che costituisca il dovere di intervento; dall'altro lato, la esistenza di un potere (giuridico, ma anche di fatto) attraverso il corretto uso del quale il soggetto garante sia in grado, attivandosi, di impedire l'evento.

(Nel caso di specie si era verificato il decesso di un condomino dovuto alla strozzatura che era stata praticata nell'ultimo tratto interno della conduttura dei fumi di scarico in fase di lavori di ristrutturazione del tetto.

Nel dover individuare la responsabilità, la Corte di Cassazione rinvia al Giudice di merito in quanto non risulta accertato se l'impresa di lattoneria che ha effettuato le opere ai camini abbia avuto l'incarico di intervenire dall'appaltatore incaricato per la ristrutturazione del tetto o dal Condominio. In quanto, se l'appaltatore ha autonomamente scelto l'impresa di lattoneria, questa deve configurarsi come subappaltatore, rimanendo l'appaltatore l'unico incaricato dell'esecuzione dei lavori con tutte le conseguenze in relazione al complessivo lavoro svolto, in quanto l'opera riguardava il completo rifacimento del tetto con la sistemazione di camini e delle canne fumarie. Nel caso in cui sia stato l'appaltatore ad incaricare del lavoro la ditta di lattoneria (sub-appaltatrice), il primo, versando in posizione di garanzia per l'incarico ricevuto dal condominio, doveva attivarsi per accertare che anche il completamento delle opere da lui iniziate con lo smantellamento dai camini venissero eseguite a regola d'arte, così che l'evento letale potesse essere scongiurato. Diversamente, ovviamente, si atteggia la responsabilità nel caso in cui l'incarico al lattoniere sia stato dato dal condominio. Dovendosi, in tal caso considerare l'appaltatore estraneo all'esecuzione dei lavori relativi ai camini)

Norme richiamate:

[Art. 40 Rapporto di causalità](#)

[Art. 589 Codice Penale - Omicidio colposo](#)

26.14 Cassazione Penale 15/07/2009 n.28853: Ai fini del reato di molestia alle persone, sono considerati luoghi aperti al pubblico l'androne di un palazzo e la scala comune a più abitazioni

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione I, 15 luglio 2009 n.28853

In tema di contravvenzione per molestia alle persone di cui all'articolo 660 del Codice Penale, si intende aperto al pubblico il luogo in cui ciascuno può accedere in determinati momenti ovvero il luogo al quale può accedere una categoria di persone che abbia determinati requisiti. Devono, pertanto, essere considerati luoghi aperti al pubblico l'androne di un palazzo e la scala comune a più abitazioni.

Ai fini del reato in esame, il requisito della pubblicità del luogo sussiste tanto nel caso in cui l'agente si trovi in luogo pubblico o aperto al pubblico ed il soggetto passivo in luogo privato, tanto nell'ipotesi in cui la molestia venga arrecata da un luogo privato nei confronti di chi si trovi in un luogo pubblico o aperto al pubblico.

(Nel caso di specie, una condolina (Tizia), con più azioni esecutive di un medesimo disegno criminoso, arrecato disturbo ad altra condolina (Caia), suonando ripetutamente il campanello e bussando più volte alla porta di casa battendo i pugni sulla porta in maniera forte, quindi, uscita fuori del palazzo, aveva suonato col campanello del citofono del portone e, infine, aveva staccato la luce, lasciando al buio l'appartamento.

Il tutto era stato originato dal fatto che Tizia riteneva che vi fosse una perdita nelle tubature nell'appartamento della molestata Caia. Quest'ultima aveva poi autorizzato l'accesso nel proprio appartamento al tecnico di fiducia nominato da Tizia il quale aveva verificato che dall'appartamento della molestata non provenivano perdite di acqua.

Difetta, invece, palesemente il requisito della "petulanza" o del "biasimevole motivo".

Sul piano oggettivo è, innanzi tutto, assolutamente pacifico - e fuori discussione - che l'edificio fosse interessato da perdite di acqua. E altrettanto inconfutabile è la circostanza che l'intervento della ricorrente presso l'abitazione di Caia fosse motivato dalla esigenza di accertare l'origine delle ridette perdite. A tal fine Tizia chiese, infatti, immediatamente dopo, l'intervento della Polizia di Stato e il giorno successivo con il ministero del proprio avvocato inviò, una diffida a Caia; costoro concordarono successivamente con Tizia l'accesso di un tecnico nella loro abitazione per la verifica. Tanto esclude, alla evidenza, che il lamentato "disturbo" fosse frutto di petulanza o di motivo biasimevole)

Norme richiamate:

[Art. 660. Molestia o disturbo alle persone](#)

26.15 Cassazione Penale 14/10/2009 n.40034: Il sequestro preventivo di un immobile è ammesso se questo è la causa dell'evento dannoso e se vi è pericolo per le persone

di Avv. Massimo Ginesi

Cassazione Penale, Sezione I, 14 ottobre 2009 n.40034

(Presidente Dott. Severo Chieffi, relatore Dott. Paola Piraccini)

Può essere disposto sequestro preventivo su complesso immobiliare soggetto a movimento franoso affinché il reato non venga portato a ulteriori conseguenze, atteso che la normale fruizione del bene potrebbe comportare rischi per l'incolumità personale in conseguenza di ulteriori crolli mentre, in forza del provvedimento cautelare reale, l'unico tipo di utilizzo consentito del bene é quello volto alla eliminazione della causa dello smottamento.

Sussiste il *fumus commissi delicti* laddove i beni immobili oggetto del provvedimento cautelare siano la causa o concausa dell'evento franoso mentre sussiste il *periculum in mora* che giustifica la misura cautelare allorquando la disponibilità del bene consentirebbe la libera utilizzazione delle aree di proprietà ed il pericolo concreto che ulteriori smottamenti o la rovina degli edifici possa coinvolgere persone.

(Nel caso di specie il decreto di sequestro preventivo, emesso dal GIP, aveva ad oggetto un campo da calcetto, arre condominiali e diversi fabbricati in ordine ai quali è stato ipotizzato a carico dei proprietari degli immobili il reato di cui all'art. 677, 3 comma, c.p.

Il sequestro conseguiva ad evento franoso verificatosi a valle degli edifici, dovuto alla presenza di terreno di riporto sotto i fabbricati inserito per eliminare il dislivello su cui erano stati costruiti, e altresì ascrivibile alla mancanza di fognature e di un sistema drenante idoneo a facilitare il deflusso delle acque; circostanze dalle quali il Giudice ha desunto la sussistenza di un imminente pericolo per la pubblica incolumità, derivante dal possibile allargamento del fenomeno franoso, che giustificava il provvedimento restrittivo.)

27 PROCEDURA CIVILE

27.1 Cassazione 29/01/2009 n.2396: Solo l'amministratore in rappresentanza del condominio, e non anche i singoli condomini, può impugnare una sentenza avente ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 29 gennaio 2009 n.2396

Presidente e relatore dott. Triola Roberto Michele

Il principio per cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione e di avvalersi dei mezzi di impugnazione, non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune, tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tale controversia la legittimazione ad agire e quindi ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino.

27.2 Cassazione 13/02/2009 n.3662: Nel ricorso per decreto ingiuntivo non è idonea la produzione del solo verbale di assemblea "trascritto" dall'amministratore e con la sua sola firma.

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione civile, Sezione II, 13 febbraio 2009 n.3662

In tema di condominio di edifici, in caso di opposizione a decreto ingiuntivo che sia stato emesso nei confronti di un condomino, si apre un autonomo giudizio di cognizione che si svolge secondo le norme del procedimento ordinario di cognizione, con la conseguenza che il giudice è investito del potere - dovere di statuire nel merito delle pretese fatte valere dal condominio opposto (attore in senso sostanziale).

In tal caso, qualora l'opponente, come nella fattispecie, contesti la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, incombe appunto all'amministratore del condominio di dimostrare i fatti costitutivi del credito con la produzione di tutti gli opportuni documenti.

Nel conseguente giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, non è quindi sufficiente, a giustificare la pretesa del condominio, la esibizione di copie di delibere la cui conformità all'originale non è provata e senza che alle stesse siano allegati le ripartizioni di spesa con tali delibere approvate.

Occorre che venga esibita quantomeno una copia fotostatica. In questo modo la conformità sarebbe confermata anche dalla sottoscrizione del presidente e del segretario.

27.3 Cassazione 05/03/2009 n.5425: L'uso delle cose comuni per l'installazione di centraline elettroniche o antenne TV sui muri o sui tetti o sulle terrazze rientra nella competenza del Giudice di Pace

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 5 marzo 2009 n.5425

In materia di condominio negli edifici, l'assicurare cavi elettrici ai muri comuni condominiali e l'istallare sui muri stessi o su tetti o su terrazze pure comuni centraline elettroniche ed antenne TV configura una modalità di uso di detti beni, onde la controversia nella quale si discuta della legittimità o meno di tale forma di utilizzazione, perché contraria ad una espressa esclusione posta dal regolamento condominiale o da una deliberazione assembleare ovvero perché incompatibile con l'esercizio da parte degli altri condomini di loro concorrenti facoltà della stessa natura sul medesimo bene, concerne non il diritto di comproprietà o il diritto di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo, a seconda della contestazione sollevata, della particolare facoltà di utilizzare in tal guisa i beni comuni e rientra, pertanto, nella competenza per materia del Giudice di Pace ai sensi dell'art. 7 c.p.c.

27.4 Tribunale Napoli 11/03/2009 n.6693: Il decreto ingiuntivo notificato all'amministratore non deve essere nuovamente notificato al singolo condomino contro il quale viene effettuata l'esecuzione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Tribunale Napoli 11 marzo 2009 n.6693

In tema di esecuzione nei confronti di un condomino fondata su decreto ingiuntivo notificato all'amministratore nella sua qualità di legale rappresentante, si deve ritenere che, eseguita la notifica del decreto monitorio nei confronti dell'amministratore del condominio, questa deve considerarsi effettuata in favore di tutti i condomini rappresentati (spettando all'amministratore il compito di rendere edotti i singoli condomini). Ben può trovare applicazione anche in questo caso la norma di cui all'art. 654 cit. che, in deroga all'art. 479 c.p.c., esclude la necessità di una nuova notifica del titolo esecutivo al condomino esecutato, al fine di semplificare l'inizio del procedimento esecutivo.

27.5 Cassazione 08/04/2009 n.8536: L'appello di una sentenza avente ad oggetto impugnazione di delibera assembleare deve essere proposto con acitazione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II 8 aprile 2009 n.8536

Non essendo prevista in materia di impugnazione delle delibere condominiali una

forma di impugnazione della sentenza di primo grado diversa dalla citazione, è corretto che l'appellante proponga Appello con atto di citazione, appello la cui tempestività deve essere verificata, onde accertare il rispetto del termine di 30 giorni decorrente dalla notifica della sentenza di primo grado, con riferimento alla data di notificazione dell'appello stesso e non già a quella del suo deposito presso la cancelleria del giudice "ad quem".

27.6 Cassazione 14/05/2009 n.11175: Sentenze del Giudice di Pace emesse secondo equità: limiti all'appellabilità ed al ricorso per Cassazione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 14 maggio 2009 n.11175

Appello

In tema d'impugnazione di sentenze del giudice di pace, in base al combinato disposto dall'art. 339 c.p.c., comma 3, (nel testo previgente alla riforma) e dall'art. 113 c.p.c., comma 2, questa Corte ha ritenuto inappellabili (e perciò immediatamente ricorribili per Cassazione) tutte le sentenze pronunciate dal giudice di pace in controversie non eccedenti il valore di Euro 1.100,00, a prescindere dal fatto che esse siano pronunciate secondo diritto o secondo equità, a tal fine dovendo considerarsi non il contenuto della decisione ma, appunto, solamente il valore della controversia, da determinarsi applicando analogicamente le norme di cui all'art. 10 c.p.c. e segg. in tema di competenza.

Ricorso per Cassazione

Le sentenze decise secondo equità sono impugnabili con ricorso per Cassazione, oltre che per le violazioni e i motivi previsti dall'art. 360 c.p.c., n. 1 e 2 solo - con riferimento al n. 3 dello stesso articolo - per violazioni della Costituzione, delle norme di diritto comunitario sovranazionali, della legge processuale, nonché, a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 206 del 2004, dei principi informatori della materia, restando pertanto escluse, anche dopo tale pronuncia, le altre violazioni di legge, mentre sono soggette a ricorso per Cassazione - in relazione allo stesso art. 360 c.p.c., n. 4 - per nullità attinente alla motivazione, solo ove questa sia assolutamente mancante o apparente, ovvero fondata su affermazioni contrastanti o perplesse o, comunque, inidonee ad evidenziare la "ratio decidendi". Il rispetto dei principi informatori non vincola il Giudice di Pace all'osservanza di una regola ricavabile dal sistema, ma costituisce unicamente un limite al giudizio di equità al fine di evitare qualsiasi sconfinamento nell'arbitrio: ne deriva che il ricorso per Cassazione contro la sentenza del giudice di pace deve essere diretto a denunciare, non già l'inosservanza di una regola, bensì il superamento di quel limite, sicché il ricorrente non solo deve indicare chiaramente il principio informatore che si assume violato, ma deve anche specificare in qual modo la regola equitativa posta a fondamento della pronuncia impugnata si ponga con esso in contrasto, e ciò al fine di consentire al giudice di legittimità la verifica della sua esistenza e della sua eventuale violazione.

Le sentenze del giudice di pace, in ipotesi di pronuncia secondo equità, ai sensi dell'art. 113 c.p.c., comma 2, devono essere succintamente motivate, in ossequio al principio dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., comma 2, seconda parte, oltre che del generale principio dell'art. 111 Cost.. La mancanza di tale requisito essenziale, che deve ritenersi configurabile non solo nei casi di sentenza del tutto mancante di motivazione ma anche in quelli di motivazione apparente - perché priva della indicazione degli elementi che giustificano il convincimento del giudice e ne rendono possibile il controllo di legittimità - può essere dedotto sotto il profilo della nullità della sentenza per violazione delle suddette disposizioni dell'art. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.

27.7 Cassazione 27/05/2009 n.12263: Condomino Magistrato e incompetenza per territorio – Casi di astensione del Magistrato – Inimicizia del Giudicante nei confronti di una parte

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 27 maggio 2009 n.12263

Non vi incompetenza per territorio in caso di partecipazione al condominio di un magistrato della stessa Corte territoriale adita. L'eccezione risulta infondata alla luce della sentenza n. 147 del 13 maggio 2004 della Corte Costituzionale, dichiarativa dell'illegittimità della norma di cui all'art. 30 bis c.p.c. ad eccezione della parte relativa alle azioni civili di danno concernenti le restituzioni e il risarcimento del danno da reato, di cui sia parte un magistrato nei termini di cui all'art. 11 c.p.p..

* * *

Inoltre, nei procedimenti civili, l'inosservanza dell'obbligo di astensione di cui all'art. 51 c.p.c., n. 1 determina la nullità del provvedimento adottato solo nell'ipotesi in cui il componente dell'organo decidente abbia un interesse proprio e diretto nella causa, tale da porlo nella veste di parte del procedimento; mentre in ogni altra ipotesi la violazione dell'art. 51 cit. assume rilievo solo quale motivo di ricusazione, rimanendo esclusa, in difetto della relativa istanza, qualsiasi incidenza sulla regolare costituzione dell'organo decidente e sulla validità della decisione, con la conseguenza che la mancata proposizione di detta istanza nei termini e con le modalità di legge preclude la possibilità di far valere tale vizio in sede d'impugnazione, quale motivo di nullità del provvedimento.

* * *

La presunta inimicizia del presidente del collegio, per essere stata la sentenza redatta dallo stesso magistrato nel giudizio di cognizione oggetto di critica da parte della ricorrente, esula non solo dall'ambito dell'art. 51 c.p.c., n. 1 ma anche dall'ambito dello stesso art. 51, n. 3, posto che la grave inimicizia del giudice nei confronti della parte non può, in linea di principio, originare dall'attività giurisdizionale del magistrato. Tale situazione non rientra neppure nell'ambito del n. 4 della medesima norma, giacché la disposizione circoscrive l'obbligo di astensione alla

sola ipotesi in cui il giudice abbia già conosciuto della causa in altro grado del processo.

27.8 Cassazione 09/06/2009 n.13312: In caso di compensazione delle spese dovuta ad incertezze giurisprudenziali, il giudice non è tenuto ad indicare le sentenze di segno contrario

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 9 giugno 2009 n.13312

In tema di compensazione delle spese di lite, il giudice, ritenendo giustificata la resistenza in giudizio del soccombente in relazione ad incertezze giurisprudenziali sul tema del decidere, non è tenuto a specificare le sentenze di segno contrario alla tesi prevalsa, poiché la conoscenza della giurisprudenza è patrimonio comune delle parti, che vi hanno accesso al pari del giudicante. L'eventuale erroneità dell'affermazione può essere peraltro fatta valere solo sotto il profilo del difetto di motivazione.

27.9 Cassazione 15/07/2009 n.16444: E' nulla la notifica fatta al condomino vicino di casa anche se questi si trova in quel momento nell'abitazione del destinatario della notifica

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione Tributi 15 luglio 2009 n.16444

La notificazione eseguita, ai sensi dell'art. 139 c.p.c., a persona non legata al destinatario da rapporti "di famiglia", cioè di parentela o di affinità, né di servizio, quale "addetta alla casa", è da considerare nulla anche se, come nel caso di specie, tale persona sia trovata nell'abitazione del destinatario; mentre è stata ritenuta valida la notifica nel diverso caso di non provata convivenza (che può essere presunta), quando però sussista la relazione di parentela o affinità fra il destinatario e la persona che ricevette la notifica.

27.10 Cassazione 07/09/2009 n.19329: Distinzione tra casi in cui è necessaria la presenza in giudizio di tutti i condomini e casi in cui non vi è tale necessità

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 7 settembre 2009 n.19329

In tema di controversie relative a questioni condominiali, occorre distinguere le ipotesi in cui non è necessario il litisconsorzio, e quindi la chiamata in giudizio di tutti i partecipanti al condominio, dalle ipotesi in cui è invece necessaria la presenza in causa di tutti i condomini perché, altrimenti, la sentenza sarebbe inutiliter data.

Litisconsorzio non necessario

- controversia tra condomini per il diritto all'uso della cosa comune (Cass. 27.1.88 n. 734, 15.6.68 n. 1930)
- azione proposta a difesa dei diritti, anche reali, del condominio nei confronti di terzi (Cass. 1994 n. 6119, 1988 n. 3862) oppure a tutela della proprietà comune (Cass. 1993 n. 5000; 1987 n. 1757 per l'eliminazione d'opere abusive),

Litisconsorzio necessario

- ipotesi in cui il singolo condomino, convenuto in rivendicazione d'un bene condominiale, eccepisca la sua proprietà esclusiva di detto bene (Cass. 1988 n. 4475, 1982 n. 1511);
- domanda diretta all'accertamento della proprietà condominiale d'un bene (Cass. 1992 n. 11626, 1988 n. 5566);
- giudizio sia promosso da un condomino per sentirsi riconoscere comproprietario del bene comune posseduto da altro condomino, il quale deduca, in via riconvenzionale, la verificatasi usucapione del bene in suo esclusivo favore (Cass. 1992 n. 11509, 1991 n. 9092).

Art. 102 Codice di Procedura Civile - Litisconsorzio necessario

Se la decisione non può pronunciarsi che in confronto di più parti, queste debbono agire o essere convenute nello stesso processo.

Se questo è promosso da alcune o contro alcune soltanto di esse, il giudice ordina l'integrazione del contraddittorio in un termine perentorio da lui stabilito.

27.11 Cassazione 07/09/2009 n.19329: Per l'eliminazione di opere abusive deve essere chiamato in causa il solo condomino responsabile non essendo necessaria la presenza in giudizio di tutti i condomini

di Edoardo Riccio e Glaucio Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 7 settembre 2009 n.19329

In tema di rapporti condominiali, nel giudizio instaurato a tutela della proprietà comune per l'eliminazione di opere abusive compiute da alcuni condomini, non è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri comproprietari, dovendo i singoli convenuti rispondere autonomamente dell'addebitato abuso e potendo ciascuno dei condomini agire individualmente a tutela del bene Comune.

(Nel caso in esame Tizio, partecipante del Condominio di via, aveva avanzato la propria domanda diretta al ripristino della canna fumaria condominiale, asseritamene modificata dal condomino Caio, soltanto nei confronti di quest'ultimo e non dell'intero Condominio)

Art. 102 Codice di Procedura Civile - Litisconsorzio necessario

Se la decisione non può pronunciarsi che in confronto di più parti, queste debbono agire o essere convenute nello stesso processo.

Se questo è promosso da alcune o contro alcune soltanto di esse, il giudice ordina l'integrazione del contraddittorio in un termine perentorio da lui stabilito.

27.12 Cassazione 08/09/2009 n.19385: Se nel giudizio per l'eliminazione di opere su parti comuni il condomino convenuto eccepisce l'usucapione, la mancata chiamata in causa di tutti i condomini comporta l'estinzione del processo per entrambe le domande

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 8 settembre 2009 n.19385

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Mazziotti di Celso Lucio)

La domanda diretta ad ottenere l'eliminazione di opere abusive su terreno condominiale, è fondata sul presupposto della comproprietà di detto terreno. Nel caso in cui i condomini chiamati in giudizio per la demolizione eccepiscano in via riconvenzionale di essere proprietari esclusivi in base ai titoli ovvero per intervenuta usucapione, si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario e il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i comproprietari dello stabile, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile, con la conseguenza che la sentenza, implicando un accertamento in ordine a titoli di proprietà confliggenti tra loro, non può conseguire un risultato utile se non pronunciata nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Conseguentemente, se non avviene la chiamata in causa di tutti gli altri condomini, deve essere dichiarata la nullità del giudizio. Infatti, la nullità derivante dal difetto di integrità del contraddittorio richiesto per la pronunzia sulla domanda riconvenzionale, si riflette e si estende anche alla domanda principale se tra le due azioni vi è una stretta e manifesta indipendenza e sussista, altresì, una parziale identità di questioni da risolvere.

(Nel caso di specie, il condominio chiamava in giudizio un condomino chiedendo la condanna dello stesso alla demolizione delle opere abusivamente realizzate sulle parti condominiali dell'edificio sottraendole alla loro destinazione ed asservendole all'uso esclusivo dei loro locali. Il condomino convenuto, in via riconvenzionale chiedeva accertarsi l'avvenuta usucapione delle parti comuni sulle quali erano stati effettuati i lavori in questione.

A seguito della domanda di usucapione veniva disposta dal giudice istruttore l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, ma nessuna delle parti in causa provvedeva ad integrare il contraddittorio. Con ordinanza il Tribunale dichiarava l'estinzione del processo ed ordinava la cancellazione della causa dal ruolo)

28 REGOLAMENTO

28.1 **Cassazione 17/04/2009 n.9317: Il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale si configura come un contratto plurilaterale avente cioè pluralità di parti e scopo comune**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 17 aprile 2009 n.9317

Il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune. Il detto regolamento, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, è un atto volto ad incidere - con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di tale collettività - su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di diritti ed obblighi per tutti i condomini.

28.2 **Cassazione 29/04/2009 n.10036: L'impugnazione del regolamento condominiale che prevede limitazioni alle proprietà individuali deve essere proposta contro tutti i condomini**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione civile, Sezione II, 29 aprile 2009 n.10036

Per contestare una delibera di assemblea condominiale con la quale era stato approvato un regolamento condominiale che prevedeva, tra l'altro, restrizioni della destinazione d'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di singoli condomini, questi ultimi debbono agire nei confronti degli altri condomini e non del condominio, vale a dire del suo amministratore, il quale è privo di legittimazione passiva ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 2, in quanto la lite non riguarda "le parti comuni dell'edificio".

Norme richiamate:

Condominio (Art 1117 - 1139 Codice Civile)

28.3 **Cassazione 09/06/2009 n.13315: L'interpretazione della delibera è riservata al giudice del merito e incensurabile in sede di Cassazione**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 9 giugno 2009 n.13315

L'interpretazione di un atto negoziale (nel caso di specie la delibera condominiale) è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica

contrattuale, di cui agli artt. 1362 c.c e ss. o di motivazione inadeguata.

Norme richiamate:

[Dell'interpretazione del contratto \(artt 1362 - 1371 Codice Civile\)](#)

28.4 Cassazione 20/07/2009 n.16832: I divieti ed i limiti contenuti nel regolamento contrattuale devono essere chiari e non devono dare luogo ad incertezze

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 20 luglio 2009 n.16832

Le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni. Trattandosi di materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze. Non è pertanto possibile dar luogo ad un'interpretazione estensiva delle relative norme contenute nel regolamento avente natura contrattuale.

28.5 Cassazione 31/07/2009 n.17893: Il regolamento contrattuale deve indicare espressamente le attività vietate che comprimono il diritto di proprietà. La tolleranza da parte dei condomini non comporta abrogazione della norma violata

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 31 luglio 2009 n.17893

Le norme contenute nei regolamenti condominiali avente origine contrattuale possono imporre limitazioni al godimento ed alla destinazione di uso degli immobili in proprietà esclusiva dei singoli condomini. Peraltro, le disposizioni contenute nel regolamento condominiale contrattuale che si risolvano nella compressione delle facoltà e dei poteri inerenti al diritto di proprietà dei singoli partecipanti, devono essere espressamente e chiaramente manifestate dal testo o, comunque, devono risultare da una volontà desumibile in modo non equivoco da esso.

E' irrilevante la tolleranza manifestata per anni all'esercizio dell'attività vietata dal regolamento, in quanto le clausole dei regolamenti limitanti i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive, avendo natura contrattuale, sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione.

28.6 Cassazione 31/07/2009 n.17886: Il regolamento contrattuale è vincolante per l'acquirente anche se non è stato sottoscritto o trascritto presso la Conservatoria dei Registri, purché sia stato accettato nell'atto di acquisto

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 31 luglio 2009 n.17886

Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti, di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto.

La trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari non è necessaria in quanto, salvo i casi in cui le sono attribuite particolari funzioni soltanto notiziali oppure costitutive, è destinata normalmente a risolvere i conflitti tra diritti reciprocamente incompatibili, facendo prevalere quello il cui atto di acquisto è stato inserito prioritariamente nel registro immobiliare. Presupposto indefettibile dell'operatività dell'istituto è quindi la concorrenza di situazioni giuridiche soggettive che risultino in concreto inconciliabili, alla stregua dei titoli da cui rispettivamente derivano. Una tale situazione di conflitto non si verifica però quando una proprietà viene espressamente acquistata come limitata da altrui diritti, per i quali una precedente trascrizione non è quindi indispensabile, in quanto il bene non è stato trasferito come libero, né l'acquirente può pretendere che lo diventi a posteriori, per il meccanismo della "inopponibilità".

Per la validità dell'accettazione del regolamento contrattuale non è nemmeno necessaria, data la limitazione alle parti dell'efficacia dei contratti e stanti le prescrizioni di forma stabilite per i negozi relativi a immobili, la sottoscrizione da parte dell'acquirente del regolamento stesso e un suo atto di adesione rivolto a tutti gli altri condomini. Infatti, ai fini dell'ambulatorietà di uno ius in re aliena è sufficiente che esso sia soltanto menzionato nell'atto con cui il bene viene alienato, purché la relatio abbia caratteri di specificità e precisione tali da consentire all'acquirente di avere esatta conoscenza del diritto del terzo, da cui il bene stesso è gravato.

28.7 Cassazione 18/09/2009 n.20237: Nel regolamento contrattuale i divieti e le limitazioni legali devono essere chiare e possono risultare dall'elenco o delle attività vietate o dei pregiudizi da evitare

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 18 settembre 2009 n.20237

(Presidente Triola Roberto Michele, relatore dott. Petitti Stefano)

I divieti e le limitazioni di destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, come i vincoli di una determinata destinazione ed il

divieto di mutare la originaria destinazione, posti con il regolamento condominiale predisposto dall'originario proprietario ed accettati con l'atto d'acquisto, devono risultare da una volontà chiaramente ed espressamente manifestata nell'atto o da una volontà desumibile, comunque, in modo non equivoco dall'atto stesso. Non è certamente sufficiente, a tal fine, la semplice indicazione di una determinata attuale destinazione delle unità immobiliari medesime, trattandosi di una volontà diretta a restringere facoltà normalmente inerenti alla proprietà esclusiva da parte dei singoli condomini.

I divieti e le limitazioni di cui sopra possono essere formulati nel regolamento:

- a) sia mediante la elencazione delle attività vietate (in tal caso, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, basterà verificare se la destinazione stessa sia inclusa nell'elenco)
- b) sia mediante riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare (in questo secondo caso è necessario accertare la idoneità in concreto della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che si vollero evitare)

28.8 Cassazione 28/12/2009 n.23792: Per l'interpretazione del regolamento contrattuale trovano applicazione gli articoli 1362 e segg. C.C.

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 28 dicembre 2009 n.23792

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. San Giorgio Maria Rosaria)

L'interpretazione di un regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice di merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non rilevi violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici per mancanza, insufficienza o contraddittorietà della motivazione. Al riguardo, il giudice deve osservare gli stessi canoni ermeneutici stabiliti dall'art. 1362 c.c. e ss., per la interpretazione degli atti negoziali, avendo questi validità generale, così che la parte la quale censura il significato attribuito dal giudice di merito ad un regolamento di condominio deve precisare quali norme ermeneutiche siano state in concreto violate e specificare in qual modo e non quali considerazione del Giudice di merito se ne sia discostato.

Norme richiamate:

[Dell'interpretazione del contratto \(artt 1362 - 1371\)](#)

29 RESPONSABILITA'

29.1 Cassazione 06/02/2009 n.3035: Deve essere provato il concreto pregiudizio economico ai fini del risarcimento del danno subito a seguito di varco nel muro perimetrale che pone in comunicazione due edifici diversi

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 6 febbraio 2009 n.3035

(Presidente dott. Rovelli Luigi Antonio, Relatore dott. Malpica Emilio)

Il varco aperto nel muro perimetrale che pone in comunicazione due ambienti appartenenti ad edifici separati e costituenti autonomi condomini va qualificato come illecito, produttivo potenzialmente di danno da lesione del corrispondente diritto reale sul bene comune. Anche ove si volesse considerare nella specie un danno "in re ipsa", ciò che può presumersi è solo l'an debeatur (che presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso in base ad una valutazione anche di probabilità o di verosimiglianza secondo l'"id quod plerumque accidit"); ne consegue che permane, anche in detta ipotesi, la necessità della prova di un concreto pregiudizio economico ai fini della determinazione quantitativa e della liquidazione del danno per equivalente pecuniario.

Norme richiamate:

Dei fatti illeciti (artt 2043 - 2059 Codice Civile)

29.2 Cassazione 17/03/2009 n.6435: Sussiste la responsabilità del condominio in caso di furti negli alloggi agevolati dall'impalcatura eretta dall'appaltatore

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione III 17 marzo 2009 n.6435

In caso di furti negli alloggi effettuati attraverso l'impalcatura eretta dall'imprenditore al quale il Condominio aveva affidato la esecuzione di lavori, sussiste un obbligo di custodia incombente sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura, obbligo sanzionato anche dall'art. 2051 c.c.

Una corresponsabilità del Condominio-committente può configurarsi sia in ipotesi di violazione di regole di custodia, ex art. 2051 c.c. 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.

(Nel caso di specie, il Condominio aveva omissis di vigilare sulla osservanza, da parte della impresa appaltatrice, di tutte le precauzioni del caso essendo stata l'impalcatura montata senza luci esterne e senza alcuna struttura di sicurezza per

l'inviolabilità degli appartamenti)

29.3 Cassazione 19/03/2009 n.6665: Il condominio è un centro di imputazione di interessi diverso dal condomino e vi è responsabilità extracontrattuale; la parziarietà opera per le obbligazioni per le spese per la conservazione e il godimento

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 19 marzo 2009 n.6665

Il condominio, benché privo di autonoma soggettività giuridica, si configura come centro di imputazione di interessi diverso dal condomino e che è pienamente configurabile la responsabilità extracontrattuale del condominio anche nei confronti del condomino. A tanto non ostono i rilievi di Cass., sez. un. n. 9148 del 2008, che ha bensì escluso che il condominio sia un ente di gestione, ma ciò in funzione del carattere parziario, anziché solidale, delle obbligazioni dei singoli condomini nei confronti dei terzi con riguardo alle "obbligazioni assunte nel cosiddetto interesse del condominio, in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza".

Norme richiamate:

[Dei fatti illeciti \(artt 2043 - 2059\)](#)

Sentenza richiamata:

[Cassazione SSUU 08/04/2008 n 9148: Il Condominio non è qualificabile come "ente di gestione"](#)

[Cassazione SSUU 08/04/2008 n 9148: I condomini non rispondono solidalmente per i debiti contratti a favore del condominio](#)

29.4 Cassazione 19/03/2009 n.6665: Se il danno al condomino è causato dal condominio e da un terzo, tra questi vi è la responsabilità solidale

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 19 marzo 2009 n.6665

In tema di responsabilità extracontrattuale, se il danno subito da un condomino sia causalmente imputabile al concorso del condominio e di un terzo, al condomino che abbia agito nei soli confronti del terzo domandando l'integrale risarcimento, lo stesso non può essere diminuito in ragione del concorrente apporto causale colposo imputabile al condominio, giacché si rende in tal caso applicabile non l'art. 1227 c.c., comma 1 ma l'art. 2055 c.c., comma 1, che prevede la responsabilità solidale degli autori del danno.

Norme richiamate:

[Dell'inadempimento delle obbligazioni \(artt 1218 - 1229\)](#)

[Dei fatti illeciti \(artt 2043 - 2059\)](#)

29.5 Cassazione 26/03/2009 n.7354: Non vi è responsabilità del condominio in caso di caduta nel cortile con piano irregolare e non illuminato

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III 26 marzo 2009 n.7354

In caso di caduta con lesioni, non vi sono gli estremi dell'insidia nell'area condominiale che presenta solo irregolari rialzamenti e screpolature del terreno, anche se non fosse perfettamente illuminato, in quanto basta procedere con l'attenzione che deve normalmente usare chi si inoltra in un tratto di strada poco illuminato, per evitare una possibile caduta.

Infatti, l'addebito della esclusiva responsabilità della danneggiata vale come esclusione della invocabilità della responsabilità del custode ex art. 2051 c.c..

Norme richiamate:

[Dei fatti illeciti \(artt 2043 - 2059\)](#)

29.6 Cassazione 20/05/2009 n.11695: Differenza tra la responsabilità per danni (art 2043 cc) e la responsabilità oggettiva (2051 c.c.). Rilevanza del caso fortuito nel secondo caso

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 20 maggio 2009 n.11695

la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c., individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non una presunzione di colpa, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo indipendentemente dalla pericolosità attuale o potenziale della cosa stessa e senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, poiché l'azione di responsabilità per custodia ex art. 2051 c.c., presuppone sul piano eziologico e probatorio accertamenti diversi, e coinvolge distinti temi di indagine rispetto all'azione di responsabilità per danni a norma dell'art. 2043 c.c., dipendente dal comportamento del custode, che è invece elemento estraneo alla struttura della fattispecie normativa di cui all'art. 2051 c.c., nella quale il fondamento della responsabilità è la custodia, esclusa soltanto nel caso in cui l'evento sia imputabile ad un caso fortuito riconducibile al profilo causale e cioè quando si sia in presenza di un fattore esterno che, interferendo nella situazione in atto, abbia di per sé prodotto l'evento, assumendo il carattere del c.d. fortuito autonomo, ovvero quando si versi nei casi in cui la cosa sia stata resa fattore eziologico dell'evento dannoso da un elemento o fatto estraneo del tutto eccezionale (c.d. fortuito incidentale), e per ciò stesso imprevedibile.

Norme richiamate:

Dei fatti illeciti (artt 2043 - 2059 Codice Civile)

29.7 Cassazione 20/05/2009 n.11695: Gli interessi nell'obbligazione risarcitoria da fatto illecito

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 20 maggio 2009 n.11695

Nella obbligazione risarcitoria da fatto illecito gli interessi, che hanno la funzione di risarcire il danno da lucro cessante per non aver il danneggiato potuto disporre della relativa somma, non vanno calcolati né sulla somma originaria né su quella rivalutata al momento della liquidazione, ma possono essere computati sulla somma rivalutata in base ad un indice medio, mentre per le somme successive alla sentenza il tasso degli interessi riconosciuto è quello legale.

Norme richiamate:

Dei fatti illeciti (artt 2043 - 2059 Codice Civile)

Dell'inadempimento delle obbligazioni (artt 1218 - 1229 Codice Civile)

29.8 Cassazione 27/05/2009 n.12274: Accertato che il furto è avvenuto attraverso il ponteggio sussiste la responsabilità dell'impresa la quale non può limitarsi a ritenere la responsabilità di altri

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 27 maggio 2009 n.12274

Accertata la circostanza secondo la quale vi siano danni subiti a seguito di un furto in un appartamento la cui esecuzione sia stata agevolata dall'impalcatura eretta da un'impresa incaricata dal condominio di effettuare alcuni lavori di manutenzione, sussiste la responsabilità dell'impresa stessa, non essendo sufficiente che questa contesti la propria responsabilità addossandola ad altro soggetto.

(Nel caso di specie l'impresa appaltatrice dei lavori di ristrutturazione dello stabile non aveva mai contestato che il furto fosse stato commesso attraverso il ponteggio installato, limitandosi invece ad osservare che i ladri, con ogni probabilità, avevano utilizzato anche un altro ponteggio collocato su una proprietà attigua per passare poi al ponteggio da lei installato fino allo stabile in cui era situata l'abitazione del derubato.

L'impresa aveva osservato che sarebbe stato onere della impresa appaltatrice del vicino edificio di provvedere alla separazione dei ponteggi ovvero dotare lo stesso di antifurto almeno per i primi piani.

L'impresa, tuttavia, non ha spiegato per quale motivo non aveva provveduto essa stessa a separare i due ponteggi o, quanto meno, ad installare idoneo impianto antifurto sul proprio ponteggio, allarmandolo e collegandolo con la Centrale di Polizia o Carabinieri, o, quanto meno, a istituire un servizio continuo di vigilanza, anche notturna)

29.9 Cassazione 03/07/2009 n.15744: Il diritto al risarcimento dei danni è di natura personale e non un accessorio del diritto di proprietà e, pertanto, non si trasferisce automaticamente con l'alienazione dell'immobile

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 3 luglio 2009 n.15744

Il diritto al risarcimento dei danni, ancorché causati ad un immobile, è di natura personale e compete esclusivamente a chi sia proprietario del bene all'epoca dell'evento dannoso, subendo la relativa diminuzione patrimoniale, non costituendo invece, come sembra ritenere la ricorrente, un accessorio del diritto di proprietà, trasmissibile automaticamente con l'alienazione dell'immobile al nuovo proprietario.

29.10 Cassazione 09/12/2009 n.25772: E' valida la dichiarazione in assemblea di tenere indenne il condominio in caso di risarcimento danni che questo sia eventualmente tenuto a pagare

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 9 dicembre 2009 n.25772

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, Relatore dott. Atripaldi Umberto)

La dichiarazione del condomino che in sede assembleare si è assunto l'obbligo di tenere indenne il condominio di quanto questo sia eventualmente tenuto a pagare a titolo risarcitorio, non contiene alcuna deroga ai criteri di ripartizione ex art. 1123 c.c., ponendosi su un piano giuridico distinto rispetto ad una mera delibera ripartitoria delle spese, costituendo, invece, un contratto tra il condomino ed il condominio.

(Nel caso di specie, a fronte di un danno cagionato probabilmente dalla cosa comune, era intercorso un simile accordo di natura transattiva, col quale il Condominio, pur non ritenendosi responsabile, assunse l'impegno a resistere in giudizio, ed il condomino a tenerlo indenne)

29.11 Cassazione 09/12/2009 n.25772: L'indagine in merito alla pericolosità della cosa comune per la causazione di un danno va fatta in relazione alla sua normale interazione con la realtà circostante

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 9 dicembre 2009 n.25772

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, Relatore dott. Atripaldi Umberto)

In ordine alla ritenuta responsabilità ex art. 2051 c.c. del Condominio, l'indagine in merito alla pericolosità della cosa comune per la causazione di un danno, va fatta in relazione alla sua normale interazione con la realtà circostante, esaminando

se la situazione di oggettivo pericolo costituisca un'insidia non superabile con l'ordinaria diligenza e prudenza, ovvero sia suscettibile di essere prevista e superata con l'adozione delle normali cautele da parte del danneggiato, il quale, in tale ipotesi, avrebbe quanto meno concorso, ex art. 1227 c.c., alla produzione dell'evento a titolo di colpa.

(Nel caso di specie vi era stata una caduta causata da sconnessioni nella pavimentazione del vialetto scarsamente illuminato)

Normativa richiamata:

[Dell'inadempimento delle obbligazioni \(artt 1218 - 1229 Codice Civile\)](#)

[Dei fatti illeciti \(artt 2043 - 2059 Codice Civile\)](#)

29.12 Cassazione 18/12/2009 n.26751: E' onere del danneggiato da cose in custodia provare l'idoneità del bene a provocare il sinistro, mentre è onere del custode dimostrare l'inidoneità, la colpa del danneggiato o il caso fortuito

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 18 dicembre 2009 n.26751

(Presidente dott. Preden Roberto, relatore dott. Lanzillo Raffaella)

Chi proponga domanda di risarcimento dei danni da cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., in relazione alle condizioni di una strada (nella specie, danni conseguenti alla caduta da una motocicletta), ha l'onere di dimostrare le anomale condizioni della sede stradale e la loro oggettiva idoneità a provocare incidenti del genere di quello che si è verificato (nella specie, presenza di pietrisco sul fondo stradale). E' onere del custode convenuto in risarcimento, invece, dimostrare in ipotesi l'inidoneità in concreto della situazione a provocare l'incidente, o la colpa del danneggiato, od altri fatti idonei ad interrompere il nesso causale fra le condizioni del bene ed il danno.

Norme richiamate:

[Dei fatti illeciti \(2043-2059 Codice Civile\)](#)

30 SERVITU'

30.1 Cassazione 20/07/2009 n.16832: L'azione tesa a negare l'esistenza della servitù non necessita della presenza in causa di tutti i proprietari

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 20 luglio 2009 n.16832

L'"actio confessoria" o l'"actio negatoria servitutis" diretta - nell'ipotesi che il fondo dominante o quello servente o entrambi appartengano "pro indiviso" a più proprietari - soltanto a far dichiarare, nei confronti di chi ne contesti o ne impedisca l'esercizio, l'esistenza della servitù o a conseguire la cessazione delle molestie, non dà luogo a litisconsorzio necessario, né dal lato attivo né da quello passivo. Solo qualora sia domandato anche un mutamento dello stato di fatto dei luoghi, mediante la demolizione di manufatti o di costruzioni, che incida su di un rapporto inscindibilmente comune a più soggetti, l'azione deve essere esperita nei confronti di tutti i proprietari, giacché solo in tal caso la sentenza, ove non avesse efficacia nei confronti di tutti, risulterebbe insequibile e, pertanto, "inutiliter data".

30.2 Cassazione 22/09/2009 n.20409: L'apparenza ai fini della costituzione di una servitù

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 22 settembre 2009 n.20409

(Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Petitti Stefano)

Uno dei requisiti per l'usucapione della servitù è l'apparenza ai sensi dell'art. 1061 c.c., la quale deve essere legata ad una situazione oggettiva di fatto di per sé rivelatrice dell'assoggettamento di un fondo ad un altro per la presenza di opere inequivocamente destinate all'esercizio della servitù e deve conseguentemente dipendere dalle oggettive caratteristiche dell'opera e non dal modo in cui questa è stata utilizzata.

(In base a questo principio, la Corte di Cassazione ha negato che l'apertura munita di cancello nel muro di recinzione di un fondo possa astrattamente costituire, di per sé, opera visibile e permanente destinata all'esercizio di una servitù di parcheggio)

Norme richiamate:

Delle servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia (artt 1061 - 1062 Codice Civile)

30.3 Cassazione 22/09/2009 n.20409: Non è possibile costituire servitù personali (servitù irregolari) intese come limitazioni del diritto di proprietà gravanti su di un fondo a vantaggio non del fondo finitimo, bensì del singolo proprietario di quest'ultimo

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 22 settembre 2009 n.20409

(Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Petitti Stefano)

Il nostro sistema giuridico non prevede la facoltà, per i privati, di costituire servitù meramente personali (cosiddette "servitù irregolari"), intese come limitazioni del diritto di proprietà gravanti su di un fondo a vantaggio non del fondo finitimo, bensì del singolo proprietario di quest'ultimo, sì che siffatta convenzione negoziale, del tutto inidonea alla costituzione del diritto reale limitato di servitù, va inquadrata nell'ambito del diritto d'uso, ovvero nello schema del contratto di locazione o dei contratti affini, quali l'affitto o il comodato. In entrambi i casi, il diritto trasferito, attese la natura personale ed il carattere obbligatorio, non può ritenersi ipso facto trasmissibile, in assenza di una ulteriore, apposita convenzione stipulata dall'avente diritto con il nuovo proprietario del bene "asservito".

31 SICUREZZA IMPIANTI

31.1 **Cassazione Penale 17/06/2009 n.25176: Non vi è in capo al committente un dovere di vigilanza specifico circa l'osservanza di quelle normative proprie dell'esercizio di un'attività specialistica**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 17 giugno 2009 n.25176

In vista dell'esecuzione di un'opera che richiede competenze specifiche tra le quali il rispetto di regole tecniche - se il committente si rivolge ad un esperto abilitato, è a quest'ultimo che incombe l'onere dell'osservanza di quelle disposizioni peculiari dell'arte e non è esigibile, da parte del committente, un dovere di vigilanza specifico circa l'osservanza di quelle normative proprie dell'esercizio di un'attività specialistica, per la quale, appunto, il committente ha dovuto affidare il lavoro ad un esperto.

(Nel caso di specie tutti gli imputati erano condomini di uno stabile nel quale era stata accertata la violazione della L. n. 1083 del 1971, artt. 1, 3 e 5 per essere risultato presente, nel condominio, un impianto a gas per il riscaldamento - produzione acqua calda ed uso sanitario - ed un apparecchio di cottura difformi dalle norme del Regolamento di igiene e dalle norme UNI-CIG 7129 - 72. Nei loro confronti era stato escluso che sussistesse l'elemento psichico della colpa in quanto si erano concordemente rivolti a riconosciuti professionisti del settore con un affidamento alla professionalità di costoro che - si deve ragionevolmente ritenere - comprendeva la corretta applicazione delle norme tecniche. Nel corso del giudizio era stato posto l'accento sulla complessità della normativa vigente in materia concludendo con l'affermazione che l'esercizio da parte dei cittadini comuni dell'ordinaria diligenza sia avvenuto in sede di affidamento dei lavori e di consecuzione di esiti certificativi non inficiati da doloso accordo)

Norme richiamate:

[L 06/12/1971 n 1083: Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile](#)

32 SICUREZZA SUL LAVORO

32.1 **Cassazione Penale 09/07/2009 n.28197: Vi è responsabilità del datore del lavoro anche quando il lavoratore non si sia attenuto alle istruzioni se l'evento è stato cagionato dall'assenza delle cautele che avrebbero potuto impedirlo**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 9 luglio 2009 n.28197

Il datore di lavoro – appaltatore, responsabile della sicurezza del lavoro, deve avere sensibilità tale da rendersi interprete, in via di prevedibilità, del comportamento altrui. In altri termini, l'errore sulla legittima aspettativa che non si verifichino condotte imprudenti da parte dei lavoratori non è invocabile, non solo per la illiceità della propria condotta omissiva, ma anche per la mancata attività diretta ad evitare l'evento, imputabile a colpa altrui, quando si è, come nel caso "de quo", nella possibilità in concreto di impedirlo.

E' il cosiddetto "doppio aspetto della colpa", secondo cui si risponde sia per colpa diretta sia per colpa indiretta, una volta che l'incidente dipende dal comportamento dell'agente, che invoca a sua discriminante la responsabilità altrui.

La normativa antinfortunistica mira a salvaguardare l'incolumità del lavoratore non solo dai rischi derivanti da incidenti o fatalità, ma anche da quelli che possono scaturire dalla sue stesse disattenzioni, imprudenze o disubbidienze alle istruzioni o prassi raccomandate, purché connesse allo svolgimento dell'attività lavorativa. Sussistendo questa ipotesi, è affermato dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte il principio giuridico che, in caso di infortunio sul lavoro originato dall'assenza o inidoneità delle misure di prevenzione, nessuna efficacia causale esclusiva può essere attribuita al comportamento del lavoratore infortunato, che abbia dato occasione all'evento, quando questo sia da ricondursi anche alla mancanza o insufficienza di quelle cautele che, se adottate, sarebbero valse a neutralizzare il rischio di siffatto comportamento.

(Nel caso di specie il lavoratore, incaricato di pulire la parte esterna della canna fumaria sul tetto di un capannone, operando al di fuori della passerella di camminamento e senza l'imbracatura con relativa fune di trattenuta, precipitava dall'alto al suolo nel momento in cui metteva i piedi su un instabile pannello in vetroresina. La vittima aveva quindi operato nella zona di lavoro, senza essere specificamente informata delle condizioni di pericolo esistenti nella zona circostante e, soprattutto, controllata nella stretta osservanza delle misure di sicurezza approntate)

Norme richiamate:

[Art. 589. Omicidio colposo](#)

[D.Lgs 14/08/1996 n 494: misure di sicurezza e salute nei cantieri](#) (poi sostituito dal D. Lgs 81/2008)

[D. Lgs. 09/04/2008 n 81 \(VIGENTE\): Testo Unico - tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro \(parte 1 - Artt. da 1 a 68\)](#)

32.2 Cassazione Penale 09/07/2009 n 28197: Non vi è obbligo del committente di intervenire in supplenza dell'appaltatore tutte le volte in cui costui ometta di adottare le misure di prevenzione prescritte a tutela soltanto dei suoi lavoratori

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 9 luglio 2009 n.28197

I datori di lavoro (cioè sia i committenti, sia gli appaltatori) devono cooperare all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto e devono coordinare gli interventi preventivi, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva.

Mentre coordinare significa "collegare razionalmente le varie fasi dell'attività in corso, in modo da evitare disaccordi, sovrapposizioni, intralci che possono accrescere notevolmente i pericoli per tutti coloro che operano nel medesimo ambiente; cooperare è qualcosa di più, perché vuoi dire contribuire attivamente, dall'una e dall'altra parte, a predisporre ed applicare le misure di prevenzione e protezione necessarie".

Questa cooperazione, però, non può intendersi come obbligo del committente di intervenire in supplenza dell'appaltatore tutte le volte in cui costui ometta, per qualsiasi ragione, di adottare le misure di prevenzione prescritte a tutela soltanto dei suoi lavoratori, poiché la cooperazione, se così si intendesse, si risolverebbe in un'inammissibile ingerenza del committente nell'attività propria dell'appaltatore al punto di stravolgere completamente la figura dell'appalto. Il rapporto tra committente e appaltatore va regolato, allora, tenendo conto di quanto precisa il D.Lgs. n. 626 del 1994, art. 7, comma 2, lett. a), laddove dice che "i datori di lavoro cooperano all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto", formula che va intesa nel senso che l'obbligo della cooperazione tra committente ed appaltatore è limitato all'attuazione delle misure preventive rivolte ad eliminare i pericoli che, per effetto dell'esecuzione delle opere appaltate, vanno ad incidere sia sui dipendenti dell'appaltante sia su quelli dell'appaltatore.

Norme richiamate:

[Art. 589. Omicidio colposo](#)

[D.Lgs 14/08/1996 n 494: misure di sicurezza e salute nei cantieri](#) (poi sostituito dal D. Lgs 81/2008)

[D. Lgs. 09/04/2008 n 81 \(VIGENTE\): Testo Unico - tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro \(parte 1 - Artt. da 1 a 68\)](#)

32.3 Cassazione Penale 09/07/2009 n.28230: In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro il socio della società di fatto deve provvedere alla tutela dell'incolumità propria e degli altri lavoratori anche eventualmente soci della società

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione IV, 9 luglio 2009 n.28230

In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro, il socio di fatto che presta la sua attività per conto della società è contemporaneamente oggetto e destinatario delle norme antinfortunistiche e di quelle di comune prudenza e di buona tecnica, sicché deve provvedere, a tutela dell'incolumità propria e degli altri lavoratori, anche eventualmente soci, della società, a che il lavoro si svolga con l'osservanza delle norme antinfortunistiche e di quelle di comune prudenza, ben potendo il datore di lavoro essere a sua volta anche prestatore d'opera, in quanto questo non lo esime dall'attuare le dovute cautele.

(Nel caso di specie è stato ritenuto che i condomini avessero stipulato, oralmente, con i due soggetti condannati, che si presentavano quali soci di fatto, un contratto d'appalto (o meglio di prestazione d'opera) avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori necessari per eliminare le infiltrazioni, lamentate da un condomino sulla parete esterna della sua camera da letto, e che questi, a loro volta, avessero assunto altra persona per l'esecuzione del lavoro, rimasta poi vittima dell'incidente. Quest'ultima non aveva autonomia decisionale, a differenza dei due soci di fatto)

Norme richiamate:

Art. 589 Codice Penale - Omicidio colposo

32.4 Cassazione Penale 17/07/2009 n.29545: Conseguenze della rimozione delle irregolarità riscontrate dagli organi di vigilanza

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 17 luglio 2009 n.29545

Ai sensi dell'art. 303 del D. Lgs. 81/2008, la pena per i reati previsti dal medesimo decreto e puniti con la pena dell'arresto, anche in via alternativa, è ridotta fino ad un terzo per il contravventore che si adopera concretamente per la rimozione delle irregolarità riscontrate dagli organi di vigilanza e delle eventuali conseguenze dannose del reato.

Nel caso di specie il datore di lavoro ometteva di dotare gli impalcati dei ponteggi, alti sino a circa 20 mt, di idonee tavole e di parapetti su tutti i lati verso il vuoto, non allestiva un impianto elettrico idoneo a prevenire i pericoli derivanti da contatti accidentali con gli elementi sotto tensione ed i rischi di incendio e non provvedeva a collegare a terra le parti metalliche dell'impianto elettrico e pur avendo ottemperato alle prescrizioni impartite dalla Direzione Prov. del Lavoro,

non provvedeva al pagamento della sanzione amministrativa.

Nota

Per completezza di lettura si riportano qui di seguito le disposizioni in materia penale di cui al D. Lgs 81/2008 così come modificato dal D. Lgs. 106/2009

Titolo XII - DISPOSIZIONI IN MATERIA PENALE E DI PROCEDURA PENALE

Articolo 298. Principio di specialità

1. Quando uno stesso fatto è punito da una disposizione prevista dal titolo I e da una o più disposizioni previste negli altri titoli, si applica la disposizione speciale.

Articolo 299. Esercizio di fatto di poteri direttivi

1. Le posizioni di garanzia relative ai soggetti di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b), d) ed e), gravano altresì su colui il quale, pur sprovvisto di regolare investitura, eserciti in concreto i poteri giuridici riferiti a ciascuno dei soggetti ivi definiti.

Articolo 300. Modifiche al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231

1. (omissis)

Articolo 301. Applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 20 e seguenti del decreto legislativo 19 dicembre 1994, n. 758

1. Alle contravvenzioni in materia di igiene, salute e sicurezza sul lavoro previste dal presente decreto nonché da altre disposizioni aventi forza di legge, per le quali sia prevista la pena alternativa dell'arresto o dell'ammenda ovvero la pena della sola ammenda, si applicano le disposizioni in materia di prescrizione ed estinzione del reato di cui agli articoli 20, e seguenti, del decreto legislativo 19 dicembre 1994, n. 758.

Articolo 301-bis. Estinzione agevolata degli illeciti amministrativi a seguito di regolarizzazione

1. In tutti i casi di inosservanza degli obblighi puniti con sanzione pecuniaria amministrativa il trasgressore, al fine di estinguere l'illecito amministrativo, è ammesso al pagamento di una somma pari alla misura minima prevista dalla legge qualora provveda a regolarizzare la propria posizione non oltre il termine assegnato dall'organo di vigilanza mediante verbale di primo accesso ispettivo.

Articolo 302. Definizione delle contravvenzioni punite con la sola pena dell'arresto

1. Per le contravvenzioni punite con la sola pena dell'arresto, il giudice può, su richiesta dell'imputato, sostituire la pena irrogata nel limite di dodici mesi con il pagamento di una somma determinata secondo i criteri di ragguaglio di cui all'articolo 135 del codice penale. La sostituzione può avvenire solo quando siano state eliminate tutte le fonti di rischio e le conseguenze dannose del reato. La somma non può essere comunque inferiore a euro 2.000.

2. La sostituzione di cui al comma 1 non è consentita quando la violazione ha avuto un contributo causale nel verificarsi di un infortunio sul lavoro da cui sia derivata la morte ovvero una lesione personale che abbia comportato l'incapacità di attendere alle ordinarie occupazioni per un periodo superiore ai quaranta giorni.

3. Decorso un periodo di tre anni dal passaggio in giudicato della sentenza che ha operato la sostituzione di cui al comma 1 senza che l'imputato abbia commesso

ulteriori reati tra quelli previsti dal presente testo unico, ovvero i reati di cui all'art. 589, secondo comma, e 590, terzo comma, del codice penale, limitatamente all'ipotesi di violazione delle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, il reato si estingue.

Articolo 302-bis. (Potere di disposizione)

1. Gli organi di vigilanza impartiscono disposizioni esecutive ai fini dell'applicazione delle norme tecniche e delle buone prassi, laddove volontariamente adottate dal datore di lavoro e da questi espressamente richiamate in sede ispettiva, qualora ne riscontrino la non corretta adozione, e salvo che il fatto non costituisca reato.

2. Avverso le disposizioni di cui al comma 1 è ammesso ricorso, entro trenta giorni, con eventuale richiesta di sospensione dell'esecutività dei provvedimenti, all'autorità gerarchicamente sovraordinata nell'ambito dei rispettivi organi di vigilanza, che decide il ricorso entro quindici giorni. Decorso inutilmente il termine previsto per la decisione il ricorso si intende respinto. Con riferimento ai provvedimenti adottati dagli organi di vigilanza del Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali, la autorità gerarchicamente sovraordinata è il dirigente della Direzione.

Articolo 303. Circostanza attenuante

(articolo abrogato)

Norme richiamate:

[D. Lgs. 09/04/2008 n 81 \(VIGENTE\): Testo Unico - tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro \(parte 1 - Artt. da 1 a 68\)](#)

[D. Lgs. 09/04/2008 n 81 \(VIGENTE\): Testo Unico - tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro \(parte 2 - Artt. da 69 a 179\)](#)

[D. Lgs. 09/04/2008 n 81 \(VIGENTE\): Testo Unico - tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro \(parte 3 - Artt. da 180 a 306\)](#)

33 SOPRAELEVAZIONE

33.1 Cassazione 12/10/2009 n.21629: La violazione del divieto di sopraelevazione può essere fatta valere da ciascuno dei condomini sia come tale, sia quale proprietario esclusivo di una porzione dell'edificio

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 12 ottobre 2009 n.21629

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Mazziotti di Celso)

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini.

Limiti o divieti all'esercizio di tale diritto, assimilabili ad una "servitù altius non tollendi" a vantaggio delle altre singole unità immobiliari (c.d. Fondi dominanti), possono esser costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può esser contenuta anche nel regolamento condominiale, di tipo contrattuale.

La reciprocità dei vincoli di tal genere collega singolarmente, in senso verticale, ognuno di coloro che ne beneficiano (proprietari di tutte le altre unità immobiliari, i fondi dominanti) con ognuno di coloro che ne sono gravati (proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, cioè il fondo servente), costituendo dei rapporti distinti anche se connessi. Ne consegue che la violazione del divieto di sopraelevazione può essere fatta valere da ciascuno dei condomini sia come tale, sia quale proprietario esclusivo di una porzione dell'edificio.

33.2 Cassazione 12/10/2009 n. 21629: La causa del divieto di sopraelevazione contenuto in un regolamento contrattuale

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 12 ottobre 2009 n.21629

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Mazziotti di Celso)

In tema di divieto di sopraelevazione in capo al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, così come risultante da un regolamento avente origine contrattuale, la causa va individuata essenzialmente nell'avvertita esigenza sia di non alterare il rapporto tra il valore dell'appartamento dell'ultimo piano rispetto al valore delle unità immobiliari ubicate nei piani sottostanti, sia di evitare l'accrescimento - a scapito degli altri condomini - del diritto del proprietario dell'ultimo piano sulle parti comuni dell'edificio conseguente all'incremento dell'utilizzo di tali parti comuni.

33.3 Cassazione 12/10/2009 n.21629: Non è necessaria l'esistenza di un concreto pregiudizio per far valere la violazione del divieto di sopraelevazione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 12 ottobre 2009 n.21629

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Mazziotti di Celso)

In tema di servitù di divieto di sopraelevazione ("altius non tollendi") in capo al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio e contenuto in un regolamento avente origine contrattuale, il contenuto del diritto si concreta nel dovere del proprietario del fondo servente (l'ultimo piano) di astenersi da qualunque attività edificatoria che abbia come risultato quello di comprimere o ridurre le condizioni di vantaggio derivanti al fondo dominante (tutte le altre unità immobiliari) dalla costituzione di detta servitù, quale che sia, in concreto, l'entità di siffatta compressione o riduzione e indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare del diritto a far cessare impedimenti e turbative del medesimo.

Ne consegue che non è possibile subordinare la tutela giudiziale di una tale servitù, come, in genere, di ogni diritto reale, all'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, attesa l'assolutezza propria di tali situazioni giuridiche soggettive, tutelate da ogni forma di compressione o ingerenza da parte di chiunque, col solo limite del divieto di atti emulativi e salva la rilevanza dell'entità del pregiudizio al solo fine della quantificazione dell'eventuale risarcimento.

34 SPESE CONDOMINIALI

34.1 **Cassazione 20/01/2009 n.1382: La solidarietà tra eredi per le spese condominiali**

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 20 gennaio 2009 n.1382

In caso di appartamento in condominio caduto in eredità, il debito riferito alle spese condominiali non è un debito ereditario (con conseguente automatica divisione tra i coeredi) ma un debito relativo alla comunione ed in relazione alla quale vi è la solidarietà tra comproprietari.

34.2 **Cassazione 11/05/2009 n.10816: In presenza di controversia relativa alla quantità di acqua consumata occorre impugnare la delibera che, altrimenti, diventa vincolante**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 11 maggio 2009, n.10816

Laddove si verta in materia di servizio di erogazione idrica e la fruizione dell'acqua sia in concreto documentata dalla misurazione mediante un contatore dei consumi dell'utente, la controversia relativa alla quantità di acqua consumata non attiene alla effettività del servizio erogato, ma al corrispettivo della prestazione ricevuta, rispetto al quale la delibera condominiale di approvazione e riparto del consuntivo di spesa, se non impugnata, non può che assumere efficacia vincolante.

34.3 **Cassazione 19/05/2009 n.11577: In materia si spese condominiali il consorzio è equiparato al condominio**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione civile, Sezione III, 19 maggio 2009 n.11577

Per la ripartizione degli oneri inerenti alla gestione dei servizi comuni, si devono ritenere applicabili principi analoghi al condominio ed ai consorzi. Ne consegue che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, - norma dettata per il condominio, ma analogicamente applicabile in tema di consorzio - lo stato di ripartizione approvato dall'assemblea costituisce titolo idoneo a giustificare l'emissione di decreto ingiuntivo.

Norme richiamate:

[Condominio \(Art 61 - 72 Disposizioni di Attuazione Cod. Civ.\)](#)

34.4 Cassazione 09/11/2009 n.23686: Dopo la vendita dell'unità immobiliare non può essere chiesto né emesso in danno al precedente proprietario Decreto Ingiuntivo

di Massimo Ginesi - Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 9 novembre 2009 n.23686

(Presidente dott. Roberto Michele Triola, Relatore dott. Francesca Trombetta)

In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà dell'immobile, l'alienante perde la qualità di condomino e poiché l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali è collegato al rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, alla perdita di quella qualità consegue che non possa essere chiesto né emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo.

(Nel caso di specie, Tizio ha venduto l'immobile il 27/05/2002 e l'atto è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 29/05/2002, mentre la delibera assembleare di approvazione dei preventivi, di cui il d.i., è del 28/05/2002, quando il ricorrente non era più proprietario dell'immobile)

Commento alla sentenza di Massimo Ginesi (Avvocato):

Citazione o ricorso monitorio, questo è il dilemma.... (Commento a sentenza della Cassazione del 9 novembre 2009 n.23686)

34.5 Cassazione 23/11/2009 n.24658: In tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per la riscossione delle spese condominiali, il condomino opponente può far valere solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 23 novembre 2009 n.24658

(Presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Migliucci Emilio)

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, già impugnata in altro giudizio, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Tale delibera infatti costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere.

34.6 Cassazione SSUU 18/12/2009 n.26630: Il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali deve limitarsi a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle relative deliberazioni assembleari

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezioni Unite, 18 dicembre 2009 n.26630

(Primo Presidente dott. Vincenzo Carbone, relatore dott. Bucciante Ettore)

Il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali deve limitarsi a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle relative deliberazioni assembleari, senza esercitare sulla loro validità quel sindacato che è riservato invece al giudice davanti al quale esse siano state eventualmente impugnate e al quale pure compete disporre se del caso la sospensione della intrinseca loro esecutività.

Ordinanza richiamata:

Cassazione, 02/02/2009, n.2568 (ordinanza): Rimessione al primo presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite in materia di competenza dell'assemblea alla approvazione (o revisione) delle tabelle millesimali

35 TABELLA MILLESIMALE

35.1 Cassazione, 02/02/2009, n.2568 (ordinanza): Rimessione al primo presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite in materia di competenza dell'assemblea alla approvazione (o revisione) delle tabelle millesimali

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, Ordinanza del 2 febbraio 2009, n.2568

(estratto di una delle tanti interessanti parti di questa sentenza da leggere tutta)

Da un punto di vista pratico la tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali presenta, poi, degli inconvenienti.

Non va, infatti, dimenticato che i contratti vincolano solo le parti ed i loro successori a titolo universale. Il considerare una tabella millesimale vincolante per i condomini solo in virtù del consenso dagli stessi, espressamente o tacitamente manifestato, comporterebbe la inefficacia della tabella stessa nei confronti di eventuali aventi causa a titolo particolare dai condomini, con la conseguenza che ad ogni alienazione di una unità immobiliare dovrebbe far seguito un nuovo atto di approvazione o un nuovo giudizio avente ad oggetto la formazione della tabella.

Una volta chiarito che a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene presente che tali tabelle, in base all'[art. 68 disp. att. c.c.](#), sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'[art. 1138 c.c.](#), viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio.

35.2 Cassazione 10/02/2009 n.3245: La (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio

di Avv. Edoardo Riccio

Cassazione Civile, Sezione II, 10/02/2009 n 3245

In tema di condominio negli edifici, le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) posto che l'allegazione di esse al regolamento rappresenta un dato meramente formale che non muta la diversa natura intrinseca dei due atti, non potendosi escludere che i condomini, in mancanza di un regolamento con annesse tabelle, possano, ai fini della ripartizione delle spese (di tutte o alcune di esse), accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri, purché sia rispettata la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva di questi, essendo il criterio di ripartizione previsto dalla legge ([art. 1123 c.c.](#)) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle (Cass. 13505/99).

Del resto, la (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni (Cass. 6202/98; 431/90; 5794/83), tanto più se si considera che la necessità del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali è obbligatoria ([art. 1138 c.c., comma 1](#)) solo per i condomini con più di dieci partecipanti (nella specie i condomini erano tre). ”

35.3 Cassazione 13/11/2009 n 24132: La modifica dei millesimi contenuti nel regolamento contrattuale in caso di nuove unità immobiliari deve avvenire all'unanimità o per atto dell'autorità giudiziaria

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione II, 13 novembre 2009, n.24132

(Presidente Dott. Roberto Michele Triola, Relatore Dott. Alberto Giusti)

In caso di aumento del numero dei condomini per la realizzazione di nuove unità immobiliari, è necessaria la modifica del regolamento e delle pertinenti tabelle millesimali, allegate al regolamento contrattuale, modifica da praticarsi con il consenso unanime dei condomini o con un'azione giudiziaria da proporsi in contraddittorio con tutti i condomini.

Infatti, le tabelle millesimali allegate ad un regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso di tutti i condomini (che, sotto il profilo dell'impegno e del vincolo, equivale all'accordo iniziale) ovvero per atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 cit..

Norme richiamate:

[Articoli 68 e 69 Disp. Att. Cod. Civ.](#)

35.4 Cassazione SSUU 18/12/2009 n.26629: In caso di impugnazione delle tabelle millesimali, devono essere citati in giudizio tutti i condomini

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezioni Unite, 18 dicembre 2009 n.26630

(Primo Presidente dott. Vincenzo Carbone, relatore dott. Bucciantie Ettore)

Il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali deve limitarsi a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle relative deliberazioni assembleari, senza esercitare sulla loro validità quel sindacato che è riservato invece al giudice davanti al quale esse siano state eventualmente impugnate e al quale pure compete disporre se del caso la sospensione della intrinseca loro esecutività.

Ordinanza richiamata:

Cassazione, 02/02/2009, n.2568 (ordinanza): Rimessione al primo presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite in materia di competenza dell'assemblea alla approvazione (o revisione) delle tabelle millesimali

36 VARIE

36.1 Corte Europea dei Diritti dell'Uomo 20/01/2009: Condannato lo Stato italiano a risarcire i costruttori per l'abbattimento dell'ecomostro di Bari

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, Sezione XII, 20 gennaio 2009

Lo Stato Italiano è stato condannato a risarcire i costruttori di Punta Perotti (il cosiddetto “ecomostro di Bari”) in quanto, secondo la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, la confisca è avvenuta in violazione del diritto della protezione della proprietà privata e della Convenzione dei diritti dell'uomo.

36.2 Cassazione 04/05/2009 n.10182: Il principio di buona fede ed il diritto del creditore di rifiutare l'adempimento parziale

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 4 maggio 2009 n.10182

I principi di buona fede e correttezza, come previsti dagli artt. 1175 e 1375 c.c., costituiscono ormai parte del tessuto connettivo dell'ordinamento giuridico e sono espressione di un generale principio di solidarietà sociale - la cui costituzionalizzazione è ormai pacifica.

Nell'ambito contrattuale, è principio ormai consolidato quello per cui la buona fede oggettiva, cioè la reciproca lealtà di condotta, debba presiedere all'esecuzione del contratto, così come alla sua formazione ed alla sua interpretazione ed, in definitiva, accompagnarlo in ogni sua fase.

La buona fede, pertanto, si atteggia come un impegno od obbligo di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti che, a prescindere da specifici obblighi contrattuali e dal dovere del *neminem laedere*, senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico, siano idonei a preservare gli interessi dell'altra parte.

Lo stesso canone della buona fede in senso oggettivo non impone ai soggetti un comportamento a contenuto prestabilito, ma rileva soltanto come limite esterno all'esercizio di una pretesa, essendo finalizzato al temperamento degli opposti interessi, componendoli nell'ambito delle rispettive pretese.

Diversamente, si assisterebbe ad un contemporaneo abuso, in primis del diritto e, quindi, del processo, intesi come ricorso a forme o strumenti giuridici che, seppure legali, consentono di raggiungere lo scopo eludendo, però, i doveri di correttezza e buona fede.

Sotto questo profilo, pertanto, le parti non debbono, nell'ambito del rapporto in essere fra le stesse, tenere comportamenti ostruzionistici, volti ad impedire, od a non consentire, la liberazione del debitore, quando questi ha tenuto un comportamento, sia pure non integralmente adempiente, ma, comunque, ha orientato il suo comple-

tamento nella direzione desiderata.

Soprattutto, le parti non debbono tenere un tale comportamento, nella prospettiva di fare ricorso al processo per raggiungere una completa soddisfazione del proprio diritto; e ciò quando, con la loro collaborazione possono ottenere il soddisfacimento della pretesa vantata, attraverso lo spontaneo completamento della esecuzione della prestazione dovuta, da parte del debitore.

Diversamente, anche la semplice minaccia dell'azione esecutiva darebbe luogo ad un'attività di esercizio del diritto abusiva, cui va negata legittimità e, quindi, tutela.

(Nel caso di specie, il debitore del condominio aveva ricevuto le informazioni che gli consentissero un corretto adempimento ma, anzichè adempiere, aveva frapposto ulteriori richieste. Il Condominio, quindi, respingendo il pagamento parziale ed agendo per l'intero, ha tenuto nella vicenda una condotta rispettosa dei principi esposti in materia di buona fede e lealtà)

Norme richiamate:

[Disposizioni preliminari \(artt 1173 - 1175 Codice Civile\)](#)

[Degli effetti del contratto \(artt 1372 - 1386\) \(Codice Civile\)](#)

37 LOCAZIONE - CANONE

37.1 **Cassazione 05/03/2009 n.5349: E' legittima, all'atto dell'accordo iniziale, la pattuizione per le locazioni ad uso non abitativo di un canone crescente di anno in anno**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 5 marzo 2009 n.5349

Nelle locazioni non abitative le parti sono libere di determinare il canone, pur non potendolo "aggiornare" nel corso del rapporto se non nei limiti di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 32..

Una tale libertà comporta anche il diritto di predeterminare l'importo del canone in misura variabile, e se del caso crescente, di anno in anno, purché ciò avvenga in sede di conclusione del contratto e non per effetto di nuovi accordi stipulati nel corso del rapporto, allorché la posizione del conduttore è indubbiamente più debole rispetto a quella del locatore, a causa degli oneri e delle diseconomie normalmente inerenti all'esigenza di spostare la sede dell'attività (per effetto di un'eventuale, incombente disdetta, o per altro).

Ed invero, la legge presuppone che nelle locazioni ad uso non abitativo non operino, quanto meno all'atto della conclusione del contratto, le esigenze di tutela del conduttore che sole giustificano l'imposizione di limiti alla facoltà del proprietario di richiedere il canone ritenuto più remunerativo. Né vi sono indicazioni normative o principi di logica interpretativa che inducano a ritenere che una tale libertà di contrattazione sia limitata alla fissazione del canone relativo al primo anno di durata del rapporto, impedendo di pattuirne la variazione, ed in particolare l'aumento, per gli anni successivi (salvo l'adeguamento Istat).

E' comunque decisivo il fatto che la L. n. 392 del 1978, art. 32 sull'equo canone non impone affatto la limitazione agli aumenti del canone.

Leggi di riferimento:

[Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)

37.2 **Cassazione 09/07/2009 n.16110: In tema di adeguamento ISTAT del canone, la richiesta non effettuata a mezzo raccomandata non esclude che lo spontaneo pagamento del conduttore sia vincolante per il medesimo**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 9 luglio 2009, n.16110

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, la L. 27 luglio 1978, n. 392 art. 24, il quale prevede che l'aggiornamento del canone deve essere chiesto dal locatore al conduttore con lettera raccomandata, non esclude che lo spontaneo uniformarsi del conduttore alle richieste effettuate oralmente dal locatore nella mi-

sura di legge sia vincolante per il conduttore medesimo, con conseguente esclusione della possibilità di ripetere gli aggiornamenti corrisposti.

Norme richiamate:

[Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)

38 LOCAZIONE - CESSIONE DEL CONTRATTO

38.1 [Cassazione 30/01/2009 n.2491: In caso di trasferimento di azienda non è automatica anche la successione nel contratto di locazione dell'immobile](#)

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 30 gennaio 2009 n.2491

Nella disciplina di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 36, in caso di affitto di azienda relativo ad attività svolta in un immobile condotto in locazione non si produce l'automatica successione nel contratto di locazione dell'immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell'azienda, ma la successione è soltanto eventuale e richiede, comunque, la conclusione di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, contratto quest'ultimo che può presumersi fino a prova contraria, alla stregua dei principi di cui all'art. 2558 c.c., comma 3.

D'altro canto, nel caso di affitto di azienda comprendente un immobile goduto in forza di un contratto di locazione la ricorrenza di una cessione di tale contratto, anziché di una sublocazione, va presunta, fino a prova contraria, alla stregua dei principi fissati dall'art. 2558 c.c., e, comunque è evincibile dalla circostanza che il locatore abbia accettato il pagamento del canone direttamente in suo favore, così aderendo alla costituzione del rapporto con l'affittuario dell'azienda.

Norme richiamate:

[Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)

[Art 2558 Codice Civile - Successione nei contratti](#)

38.2 [Cassazione 17/03/2009 n.6427: Cessione del contratto di locazione e mancata liberazione del conduttore cedente](#)

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione civile, Sezione III, 17 marzo 2009 n.6427

Nel caso in cui venga ceduto il contratto di locazione di un immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo, se il locatore non ha liberato il conduttore cedente, quest'ultimo è legittimato passivo in riferimento a tutte le azioni attinenti alla prosecuzione o all'estinzione del rapporto locativo.

Norme richiamate:

[Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)

[Della cessione del contratto \(artt 1406 - 1410 Codice Civile\)](#)

38.3

39 LOCAZIONE - CONTRATTO

39.1 Corte Costituzionale, 09/04/2009 n.110: Nullità del contratto di locazione in caso di mancata registrazione - infondatezza della q.l.c. per contrasto con art. 24 Costituzione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Corte Costituzionale, Ordinanza 9 aprile 2009, n.110:

(Presidente, Francesco Amirante)

E' manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1 comma 346 Legge 30/12/2004 n. 311 sollevata con riferimento all'articolo 24 della Costituzione in quanto deve confermarsi la pronuncia di manifesta infondatezza in precedenza adottata con riferimento ad identica controversia, perché il parametro invocato non è conferente in quanto la norma impugnata non introduce ostacoli alla tutela giurisdizionale (ordinanze n. 420 del 2007 e n. 389 del 2008).

Norme richiamate:

Costituzione - Rapporti civili (artt. 13 – 28

Legge 30/12/2004 n 311, art 1 co 346 (Finanziaria 2005): nullità contratto di locazione non registrato

Sentenza richiamata:

Corte Costituzionale 05/12/2007 n 420: Nullità dei contratti di locazione non registrati. Norma non incostituzionale

39.2 Corte Costituzionale, 09/04/2009 n.110: Nullità del contratto di locazione in caso di mancata registrazione - inammissibilità della q.l.c. per contrasto con artt. 3 e 41 Costituzione

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Corte Costituzionale, Ordinanza 9 aprile 2009, n.110

(Presidente, Francesco Amirante)

E' manifestamente inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1 comma 346 Legge 30/12/2004 n. 311 sollevata con riferimento agli articolo 3 e 41 della Costituzione in quanto il rimettente - evocando, relativamente agli effetti dell'omessa registrazione, la diversità delle conseguenze previste per la fattispecie oggetto del giudizio a quo rispetto a quelle sancite per altri contratti per i quali esiste un analogo obbligo di registrazione a fini fiscali - pone a raffronto tipi negoziali affatto eterogenei (i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, da un lato, e gli altri contratti, dall'altro), senza però motivare adeguatamente in ordine a tale diversità e alla dedotta irragionevolezza delle conseguenze della sanzione della nullità sulle posizioni dei contraenti;

in particolare, il medesimo rimettente non individua i motivi dell'ipotizzata irragionevolezza intrinseca della norma, limitandosi ad indicare, in termini meramente descrittivi, l'ovvia diversità delle conseguenze derivanti alle parti dalla previsione della nullità del contratto rispetto al regime precedente;

inoltre, non vengono neppure chiarite le ripercussioni della nullità sull'interesse pubblico perseguito dall'amministrazione finanziaria sotto il profilo della possibilità o meno per la stessa di trattenere le somme eventualmente versate a titolo di imposta di registro, discendendone così una carenza, sul punto, della motivazione relativa alla dedotta irragionevolezza della norma e al suo presunto contrasto con l'ipotizzato diritto fondamentale della persona all'autonomia contrattuale.

Norme richiamate:

[Costituzione - Principi fondamentali \(artt. 1 – 12\)](#)

[Costituzione - Rapporti economici \(artt. 35 – 47\)](#)

[Legge 30/12/2004 n 311, art 1 co 346 \(Finanziaria 2005\): nullità contratto di locazione non registrato](#)

39.3 Cassazione Penale 07/05/2009 n.19171: La locazione ad un prezzo equo ad un extracomunitario privo del permesso di soggiorno non è reato ex L 125/2008

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Penale, Sezione I, 07/05/2009 n.19171

Deve riconoscersi l'unitarietà del reato previsto e punito dal D.Lgs. n. 286 del 1998, art. 12, comma 5 bis e solo la descrizione, secondo la tecnica casistica, delle plurime forme di condotta punibile. La corretta destrutturazione della norma in esame come formulata porta dunque a rilevare: a) un incipit di salvezza ("Salvo che il fatto costituisca più grave reato"); b) l'indicazione del soggetto attivo, generale ("chiunque"); c) una sanzione finale ("è punito con la reclusione da tre mesi a tre anni"); d) una parte centrale descrittiva delle possibili forme di condotta punibili, indicate con le proposizioni "da alloggio" e "cede in locazione", paritariamente considerate.

La locuzione "a titolo oneroso" sintatticamente si lega solo con la preposizione "da alloggio" cui è direttamente collegata.

In tal senso vale anche far richiamo ai lavori parlamentari che ampiamente danno contezza del fatto che l'inserimento della locuzione "a titolo oneroso" fu voluto dal legislatore non già per differenziare un'ipotesi (dare alloggio) rispetto ad un'altra (cedere in locazione) e dare dignità autonoma di reato alle stesse, ma per escludere le condotte umanitarie (dare alloggio gratuito), confermando così la sinapsi lessicale dare alloggio a titolo oneroso.

La sicura conclusione di unitarietà che deve affermarsi conduce, dunque, inevitabilmente, ad assumere il fine di ingiusto profitto come necessario anche alla forma di condotta consistente nel cedere in locazione. Il che si realizza allorché l'equilibrio delle prestazioni sia fortemente alterato in favore del titolare dell'immobile, con pari sfruttamento della precaria condizione dello straniero irregolare.

(Nel caso in esame il Tribunale aveva ritenuto, con rilevazione in fatto non censurabile e con argomentazioni logiche e coerenti parimenti immuni da rilevabili vizi, che G.P., affittando il suo immobile per il corrispettivo di Euro 150,00 mensili, non abbia perseguito un fine ingiusto, trattandosi di canone sostanzialmente equo senza evidente sproporzione sinallagmatica)

Norme richiamate:

Decreto Legge 23/05/2008 n 92 (conv Legge 24/07/2008 n 125) (Art. 5): E' illecito, al fine di trarre ingiusto profitto, dare in locazione un immobile (o dare alloggio) ad uno straniero privo di titolo di soggiorno. Confisca dell'immobile

39.4 Cassazione 24/06/2009 n.14772: Il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative non invalida il contratto se vi sia stata concreta utilizzazione del bene

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 24 giugno 2009 n.14772

In tema di locazione, il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso di beni immobili non è di ostacolo alla valida costituzione del contratto sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuta, mentre del mancato rilascio il locatore è responsabile nei confronti del conduttore quando la destinazione particolare dell'immobile in conformità alle richieste autorizzazioni, concessioni o licenze amministrative abbia costituito il contenuto dell'obbligo specifico dello stesso locatore di garantire il pacifico godimento dell'immobile in rapporto all'uso convenuto.

40 LOCAZIONE - CONTRATTO TRANSITORIO

40.1 **Cassazione 25/02/2009 n.4495: Il contratto di locazione stipulato con la falsa indicazione della transitorietà integra gli estremi di una simulazione relativa in frode alla legge**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 25 febbraio 2009 n.4495

Il contratto di locazione per uso abitativo, stipulato con la falsa indicazione della transitorietà dell'uso da parte del conduttore, al fine di eludere la sanzione di nullità delle clausole concernenti la durata e la misura del canone, in quanto contrarie al regime giuridico stabilito dalla legge, integra gli estremi di una simulazione relativa in frode alla legge, perché, sotto l'apparenza di una convenzione di tal fatta, nasconde una locazione abitativa ordinaria, pattiziamente regolata in difformità dal regime inderogabile dell'equo canone, con la conseguenza che il conduttore che ne reclami in giudizio l'applicazione, stante l'illiceità del contratto simulato per contrasto con norme imperative, può, ex art. 1417 c.c., dimostrare l'esistenza della simulazione anche avvalendosi della prova per testi e per presunzioni. In proposito la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che, in sede processuale, l'indagine volta ad accertare - su base anche indiziaria - la consapevolezza del locatore in ordine alle effettive esigenze di stabile e normale abitazione del conduttore, che integra l'accordo simulatorio, deve essere improntata a una valutazione complessiva di tutte le circostanze del caso concreto, quale, a titolo esemplificativo, il sistema di vita del conduttore, la disponibilità altrove di un alloggio o l'attività di lavoro con riguardo alla località ove è situato l'immobile.

Utili per la lettura della sentenza:

- [Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)
- [Legge 09/12/1998 n 431: Disciplina locazioni e del rilascio degli immobili adibiti uso abitativo](#)[Decreto Ministeriale 05/03/1999: Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431](#)
- [Legge 28/12/2001 n 448 \(finanziaria 2002-estratto\): Locazione uso transitorio](#)
- [Decreto Ministeriale 30/12/2002: Criteri per la realizzazione degli accordi in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari \(Legge 09/12/1998 n 431\)](#)
- [Decreto Ministeriale 30/12/2002: Tipi di contratto di locazione: agevolati, transitori, per studenti universitari](#)
- [Capo X - Della simulazione \(artt 1414 - 1417 Codice Civile\)](#)

41 LOCAZIONE - DISDETTA DEL CONTRATTO

41.1 Cassazione 09/07/2009 n.16110: La risoluzione del contratto di locazione per recesso o per mancato rinnovo non preclude in un successivo e distinto giudizio la sentenza di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento anteriormente verificatosi

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 9 luglio 2009, n.16110

La sentenza di accertamento della risoluzione di un contratto a esecuzione continuata, quale quello di locazione, per recesso unilaterale di una parte, ai sensi dell'art. 1373 c.c. o per diniego di rinnovazione alla prima scadenza, ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 29, non preclude la pronuncia, in un successivo e distinto giudizio, della sentenza di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento anteriormente verificatosi, la cui domanda ha contenuto e presupposti diversi; tale ultima pronuncia, sebbene di carattere costitutivo, avendo efficacia retroattiva al momento dell'inadempimento (art. 1458 - c.c.), prevale rispetto alle altre cause di risoluzione del medesimo rapporto contrattuale per la priorità nel tempo dell'operatività dei suoi effetti.

Norme richiamate:

Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani (equo canone)

Degli effetti del contratto (artt 1372 – 1386)

Della risoluzione del contratto (artt 1453 - 1469)

42 LOCAZIONE - INDENNITA' DI AVVIAMENTO

42.1 **Cassazione 02/04/2009 n.7992: L'indennità per la perdita di avviamento non è subordinata all'effettiva perdita dello stesso o ad un danno del conduttore**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 2 aprile 2009 n.7992

L'indennità per la perdita dell'avviamento di cui alla L. 27 luglio 1978, n.392, artt. 34 e 35, dovuta dal locatore di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione al conduttore, non è subordinata alla perdita in concreto dell'avviamento o alla prova dell'effettivo danno che il conduttore abbia subito in conseguenza del rilascio.

Tale indennità è anzi dovuta anche se egli continui ad esercitare la medesima attività in altro locale dello stesso immobile o in diverso immobile situato nelle vicinanze.

Norme richiamate:

[Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)

43 LOCAZIONE - OBBLIGHI DEL LOCATORE

43.1 **Cassazione 27/03/2009 n.7550: La responsabilità del locatore in caso di mancato rilascio di concessioni o licenze**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 27 marzo 2009 n.7550

In tema di locazione, il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuta; del mancato rilascio il locatore è responsabile nei confronti del conduttore quando la destinazione particolare dell'immobile in conformità alle richieste autorizzazioni, concessioni o licenze amministrative abbia costituito il contenuto del suo obbligo specifico di garantire il pacifico godimento dell'immobile in rapporto all'uso convenuto.

44 LOCAZIONE - OPERE NELL'IMMOBILE LOCATO

44.1 **Cassazione 27/03/2009 n.7550: Le modifiche apportate all'immobile dal conduttore devono essere qualificate come addizione e non come accessione**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 27 marzo 2009 n 7550

In materia di locazione, l'edificazione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integra un'ipotesi di accessione ai sensi degli artt. 936 c.c. e segg., ma deve essere qualificata come addizione ai sensi dell'art. 1593 c.c. (anche nel caso in cui le addizioni apportate dal conduttore abbiano dato luogo ad un radicale mutamento della struttura del bene e della sua destinazione) e, quindi, il conduttore può esercitare la specifica azione prevista dalla legge, per ottenere la corresponsione del relativo indennizzo.

In presenza di altra azione specifica esperibile dal conduttore ai sensi degli artt. 1592 e 1593 c.c., non è proponibile l'azione di arricchimento di cui all'art. 2041 c.c..

Norme richiamate:

[Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)

[Dei modi di acquisto della proprietà \(artt 922 - 947 Codice Civile\)](#)

[Dell'arricchimento senza causa \(artt 2041 - 2042 Codice Civile\)](#)

44.2 **Cassazione 02/04/2009 n.7992: Il conduttore che ha modificato l'immobile prima di restituirlo deve provvedere alla rimessione in pristino dello stesso. In mancanza il locatore può rifiutare la restituzione**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 2 aprile 2009 n.7992

Il conduttore ha l'obbligo di restituire la cosa nello stato in cui l'ha ricevuta. Pertanto, se vengono effettuate modifiche all'immobile oggetto di locazione, il conduttore, prima di procedere alla restituzione, deve provvedere alla rimessione in pristino dello stesso. Tale omissione da un lato legittima la mancata restituzione del deposito cauzionale, dall'altro deve portare a ritenere priva di efficacia l'offerta di restituzione dell'immobile effettuata ex art. 1216 c.c., in quanto sarebbe stato così restituito un immobile non rimesso in pristino stato. La persistenza delle modifiche in discussione costituisce un danno risarcibile, se non altro per il fatto di avere costretto il proprietario a provvedere lui stesso alla rimessione in pristino, con le relative spese.

E' quindi legittimo il rifiuto del locatore, ai sensi degli artt. 1176 e 1218 c.c., di accettare la restituzione della cosa locata sino a quando il conduttore non l'abbia ri-

messa in pristino stato, rendendosi altrimenti inadempiente all'obbligazione di cui all'art. 1590 c.c.

Norme richiamate:

[Dell'adempimento in generale \(artt. 1176 - 1200 Codice Civile\)](#)

[Dell'inadempimento delle obbligazioni \(artt 1218 - 1229 Codice Civile\)](#)

[La locazione nel Codice Civile](#)

[Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)

45 LOCAZIONE - PENALE

45.1 Cassazione Penale 13/01/2009 n.810: Locazione di alloggio nell'interesse di una prostituta che ha difficoltà a prendere personalmente in locazione un immobile: favoreggiamento della prostituzione

di Edoardo Riccio e Glaucio Bisso

Cassazione Penale, Sezione III, 13 gennaio 2009, n.810

(Presidente, Dott. Ernesto Lupo)

Il delitto di favoreggiamento dell'altrui prostituzione può essere commesso mediante qualsiasi condotta idonea a facilitare l'altrui meretricio. Pertanto commette tale reato colui il quale procura un alloggio dove esercitare il meretricio ad un prostituta extracomunitaria, la quale, per l'attività esercitata e per la sua condizione soggettiva, trova difficoltà a prendere personalmente in locazione un immobile ove esercitare il meretricio.

(Nella fattispecie due ragazze proprio perché avevano avuto difficoltà nel reperire un alloggio, si erano rivolte al prevenuto, il quale per loro conto aveva stipulato un contratto di locazione sotto falso nome facendo credere al locatore che quell'abitazione gli serviva per il tempo occorrente ad effettuare lavori di ristrutturazione alla propria abitazione)

46 LOCAZIONE - PRELAZIONE E RISCATTO

46.1 Cassazione 19/03/2009 n.6652: Differenza tra vendita in blocco e vendita cumulativa di più immobili ai fini del diritto di prelazione e riscatto nella locazione ad uso diverso dall'abitativo

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 19 marzo 2009 n.6652

In caso di vendita dell'immobile ad uso diverso da quello abitativo e concesso in locazione, il diritto di prelazione previsto dalla L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39, a favore del conduttore di immobile non abitativo, non trova applicazione nell'ipotesi di vendita in blocco di più immobili.

Si verifica tale fattispecie quando la vendita riguardi una pluralità di immobili, compreso quello locato, che, in base ad elementi di natura oggettiva, risultino strutturalmente e funzionalmente collegati, in modo da costituire un'entità patrimoniale diversa dai singoli immobili che la compongono.

Diversamente, ricorre l'ipotesi della mera vendita cumulativa - in relazione alla quale spetta al conduttore il diritto di prelazione o il riscatto - quando gli immobili posti in vendita, anche se con atto unico ed a prezzo complessivo, conservino la loro individualità e formino oggetto di distinti trasferimenti seppure occasionalmente collegati.

E' compito del giudice di merito accertare se la vendita appartenga all'una od all'altra categoria, ed il sindacato di legittimità è limitato ai vizi di motivazione.

(Nel caso di specie veniva considerata vendita in blocco e non cumulativa, in quanto con l'atto di compravendita veniva ceduto tutto il complesso immobiliare costituito da fabbricati di vecchia costruzione, con unità immobiliari ad uso laboratori, officina, negozio al piano terreno, ed appartamenti uso abitazione, così come risultava dal rogito notarile, dal quale si ricavava che la volontà delle parti è stata quella di compravendere l'intero fabbricato incluso il negozio locato, considerato come un unico oggetto, dotato di una sua propria identità strutturale e funzionale, per il quale è stato definito un unico complessivo prezzo)

Norme richiamate:

Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani (equo canone)

46.2 Cassazione 25/09/2009 n.20671: In tema di prelazione la comunicazione della volontà di trasferire il bene a titolo oneroso non è una proposta contrattuale ma riveste carattere di atto formale di interpello

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 25 settembre 2009 n.20671*(Presidente Di Nanni Luigi Francesco, Relatore Vivaldi Roberta)*

In tema di prelazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo, la comunicazione della volontà di trasferire il bene a titolo oneroso non ha natura di proposta contrattuale (ovvero di mera informativa di un generico intento di avviare trattative negoziali), ma riveste carattere di atto formale di interpello, vincolato nella forma e nel contenuto; cosicché la corrispondente dichiarazione del conduttore, di esercizio della prelazione, non costituisce l'accettazione di una precedente proposta, e non comporta l'immediato acquisto dell'immobile.

Comporta, invece, la nascita dell'obbligo, a carico di entrambe le parti, di addivenire, entro un preciso termine, alla stipula del negozio di alienazione, con contestuale pagamento del prezzo indicato dal locatore.

Ne consegue, da un canto, che la ricordata comunicazione deve necessariamente provenire dal proprietario dell'immobile, e, dall'altro, che ogni possibilità di libera trattativa tra le parti deve essere incondizionatamente esclusa, essendo interdetta al conduttore ogni facoltà di incidere sul contenuto del contratto già predeterminato dal proprietario, pena la declaratoria di invalidità della prelazione.

47 LOCAZIONE - SFRATTO

47.1 Cassazione 05/05/2009 n.10310: Effetti della permanenza nell'immobile dell'esecutato dopo l'immissione in possesso con il consenso della parte procedente

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 5 maggio 2009 n.10310

In tema di sfratto, il consenso della parte procedente (ex locatore), pur dopo la sua immissione in possesso dell'immobile, affinché l'esecutato (ex conduttore) possa restare nel fondo per un limitato periodo di tempo ed al solo fine di compiere od ultimare certe attività, non comporta affatto che sia rimessa in discussione l'ormai avvenuta esecuzione per rilascio, con il conseguente azzeramento degli effetti dell'immissione in possesso della parte che procede.

Norme richiamate:

Dell'esecuzione per consegna o rilascio (Artt. 605 - 611 Codice di Procedura Civile)

47.2 Cassazione 28/05/2009 n.12536: Il locatore che ha ottenuto il rilascio dell'immobile a seguito di dichiarazione di necessità deve risarcire il conduttore se poi non ottempera

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 28 maggio 2009 n.12536

In tema di esecuzione di sfratti a seguito di convalida per finita locazione ed in ipotesi di dichiarazione di necessità del locatore di occupare l'immobile ai sensi della L. 21 febbraio 1989, n. 61, art. 3, la disciplina sanzionatoria prevista dal relativo comma 4 è applicabile anche nel caso di rilascio dell'immobile da parte del conduttore antecedente all'effettivo intervento della forza pubblica.

Deve di conseguenza considerarsi responsabile il locatore quando abbia notificato una dichiarazione di urgente necessità abitativa senza poi effettivamente realizzare quanto dichiarato. Correlativamente l'esonero da responsabilità viene a ricollegarsi all'effettiva presenza di un "giustificato motivo" idoneo a giustificare la condotta omissiva del locatore, ossia a dimostrare il venir meno della necessità abitativa in assenza di dolo o colpa dello stesso locatore.

(Nel caso di specie, il conduttore aveva dovuto rilasciare in anticipo l'immobile locato in conseguenza della dichiarazione di urgente necessità a lui notificata dai locatori i quali, dopo il rilascio dell'alloggio, non avevano ottemperato all'impegno di utilizzarlo personalmente e restava disabitato fino a quando veniva locato a terzi, contrariamente all'impegno di occuparlo personalmente, espresso dalla locatrice nella dichiarazione notificata)

Norme richiamate:

[Decreto Legge 30/12/1988 n 551 \(Conv Legge 21/02/1989 n 61\): Misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative](#)

48 LOCAZIONE - SUCCESSIONE NEL CONTRATTO

48.1 **Cassazione 27/01/2009, n.1951: La convivenza ai fini della successione nel contratto di locazione deve essere stabile ed abituale e non transitoria**

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 27 gennaio 2009, n.1951

La convivenza con il conduttore defunto, cui, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 6, è subordinata la successione nel contratto di locazione di immobile adibito od uso di abitazione, costituisce una situazione complessa caratterizzata da una convivenza "stabile ed abituale", da una "comunanza di vita" preesistente al decesso non riscontrabile qualora il pretendente successore si sia trasferito nell'abitazione locata soltanto per ragioni transitorie.

(Nel caso di specie il trasferimento era stato dettato dalla necessità di assistere la persona malata)

Norme richiamate:

[Legge 27/07/1978 n 392: Disciplina della locazione di immobili urbani \(equo canone\)](#)

49 LOCAZIONE - VIZI DELL'IMMOBILE

49.1 Cassazione 13/05/2009 n.11049: Il conduttore non ha diritto ad una riduzione del canone se conosceva i vizi e le manchevolezze dell'appartamento

di Edoardo Riccio e Glauco Bisso

Cassazione Civile, Sezione III, 13 maggio 2009 n.11049

In tema di locazione, il conduttore non ha diritto ad una riduzione del canone se conosceva i vizi e le manchevolezze dell'appartamento ed era, pertanto, in grado di valutare la congruità del canone stesso in relazione allo stato dell'immobile.

(Nel caso di specie la locazione di quel medesimo appartamento si protraeva da vari decenni e il conduttore aveva accettato di concludere un nuovo contratto (per ulteriori sei anni, rinnovabile per altri sei), poco più di un anno prima della notifica della citazione; che i vizi e le manchevolezze denunciati non erano tali da potersi essere evidenziati all'improvviso, solo nell'ultimo anno - in particolare quanto allo stato degli infissi, alle esalazioni da sottostante ristorante, che da anni si trova in luogo, all'esposizione al freddo, ecc. - e che pertanto il conduttore doveva esserne a conoscenza, allorché ha accettato di sottoscrivere il nuovo contratto, accettando il nuovo canone, di cui era perfettamente in grado di valutare la congruità, in relazione allo stato dell'immobile)

50 WEB - AGGIORNAMENTI

Edoardo Riccio: E-mail: edoardo@studioriccio.net

Glauco Bisso: E-mail: glauco.bisso@gmail.com
Blog: <http://www.high-rise-condominium.com>

Massimo Ginesi: E-mail: avvocatoginesi@gmail.com

Estratti delle sentenze sono consultabili sul sito:
ANACI Piemonte e Valle d'Aosta: <http://www.anaci.piemonte.it>

Inserisci **qui**
(<http://www.condominioincassazione.com>)
la tua e-mail
per gli aggiornamenti

Avrai la possibilità di
rimanere aggiornato
sulle future iniziative degli autori e su nuovi contenuti.

51 CREDITI – RINGRAZIAMENTI - LICENZA

51.1 Crediti

Autore del progetto grafico ed impaginazione interna e copertina, progetto eBook:

Gregorio Bisso:

E-mail: gregorio.bisso@gmail.com

51.2 Ringraziamenti

Si ringraziano anche:

Lorenzo Lorenzon

E-mail: studiolorenzon@gmail.com

51.3 LICENZA

Eccetto dove diversamente specificato, la presente opera è rilasciata nei termini della licenza Creative Commons, Attribuzione non commerciale, non opere derivate 2.0 Italia, il cui testo integrale è disponibile alla pagina web:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0/it/legalcode>



Tu sei libero: di riprodurre, distribuire, comunicare al pubblico, esporre in pubblico, rappresentare, eseguire e recitare quest'opera.

Alle seguenti condizioni:

-  **Attribuzione** - Devi attribuire la paternità dell'opera nei modi indicati dall'autore o da chi ti ha dato l'opera in licenza e in modo tale da non suggerire che essi avallino te o il modo in cui tu usi l'opera.
-  **Non commerciale** - Non puoi usare quest'opera per fini commerciali.
-  **Non opere derivate** - Non puoi alterare o trasformare quest'opera, né usarla per crearne un'altra.

Tutti i marchi e loghi citati appartengono ai rispettivi proprietari

Copyright © 2010 - Edoardo Riccio e Glauco Bisso

What is? (cos'è?)

Come i giudici della Corte di Cassazione hanno deciso sul Condominio nel corso dell'anno 2009 ?

Gli autori hanno selezionato alcune delle sentenze della Corte di Cassazione pubblicate nell'anno 2009 e massimate in modo che sia possibile conoscere complessivamente le decisioni e non solo nel limite delle rassegne ufficiali ed in comune commercio.

Per promuovere la conoscenza delle regole e della loro interpretazione questo e-book è pubblicato con licenza

Creative Commons 2.0

I titoli delle sentenze e le norme richiamate sono link ipertestuali: un ampio estratto della sentenza e delle norme pubblicate è consultabile sul sito:

www.anaci.piemonte.it

Per gli aggiornamenti iscriversi al sito:

<http://www.condominioincassazione.com>

Why? (perché?)

Come può esistere la libertà personale se non con il rispetto reciproco?

La conoscenza delle regole su cui si è espresso il giudice dei diritti è il presupposto per la convivenza e per la loro comprensione e critica.

Per questo le massime e le sentenze sono rese liberamente disponibili.

Who? (chi?)

Il condominio in Cassazione 2009 è stato realizzato da:

Edoardo Riccio, avvocato, componente del centro studi Anaci Piemonte e Valle d'Aosta e Anaci nazionale

E-mail: edoardo@studioriccio.net

Glaucio Bisso, amministratore immobiliare, componente del centro studi Anaci Genova e Liguria

Blog:

<http://www.high-rise-condominium.com>

<http://www.condominioincassazione.com>

E-mail: glaucio.bisso@gmail.com

Ha collaborato:

Massimo Ginesi, avvocato, componente del centro studi Anaci Liguria e Anaci nazionale

E-mail: avvocatoginesi@gmail.com

In copertina affresco principale dell'aula magna della Corte di Cassazione