

Danni alle parti comuni dell'edificio e accesso dell'amministratore nelle unità immobiliari esclusive

di Alberto Celeste *

L'INVIOLABILITÀ DEL DOMICILIO COSTITUZIONALMENTE GARANTITA

La fattispecie decisa, di recente, dal Supremo Collegio (v. sent. n. 21242 del 9 agosto 2019) ci offre lo spunto per qualche breve riflessione in ordine alla delicata situazione rappresentata dai danni provenienti dalle unità immobiliari di proprietà esclusiva e causati alle parti comuni dell'edificio condominiale.

In particolare, il problema si pone allorché l'amministratore non possa intervenire, in via d'urgenza, all'interno dell'appartamento di proprietà privata - in via preventiva o repressiva - e ciò nonostante, in capo allo stesso, permanga l'obbligo, ai sensi del (sostanzialmente invariato) art. 1130, n. 4), c.c., di "compiere gli atti conservativi" relativi alle medesime parti comuni.

Spesso il condomino non presta il suo consenso all'accesso dell'amministratore, forte del suo convincimento circa l'inviolabilità del proprio domicilio ex art. 14 Cost., ma non si rende conto che l'unità immobiliare di cui è proprietario è "incastonata" all'interno dell'edificio condominiale, sicché ogni sua maldestra iniziativa rischia fortemente di riverberarsi a danno delle parti comuni.

Senza tale formula collaborativa da parte del singolo, salvo che si tratti di ipotesi autorizzate dal magistrato, l'amministratore non può intervenire all'interno della proprietà privata, ma potrebbe ritenersi responsabile se ha omesso di mettere in atto tutte le iniziative necessarie ed adeguate per mettere l'edificio condominiale "in sicurezza" (intesa quest'ultima *lato sensu*).

LA MANCATA COLLABORAZIONE DA PARTE DEL SINGOLO

La causa di cui sopra originava da un ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto da un Condominio al fine di poter accedere nella cantina di proprietà di un condomino, per far eliminare l'intasamento di un sifone che aveva creato una furore di liquami in alcuni degli appartamenti soprastanti, facenti parte dell'edificio condominiale, lamentando che il proprietario della suddetta can-

tina, benché contattato, non si era reso disponibile ad aprire la porta della cantina, né a fornire la relativa chiave, e nemmeno aveva autorizzato la forzatura del lucchetto.

Il condomino non aveva contestato di essere stato informato, anche con telegramma, dell'urgente esigenza di entrare nella sua cantina, ma aveva detto l'impossibilità a dare il suo consenso, "in quanto assente ed impegnato in questioni personali".

Il Tribunale aveva dichiarato il diritto del condominio ad accedere alla cantina del convenuto, per l'esecuzione dei lavori di eliminazione dell'intasamento del sifone della colonna fognaria, e stessa sorte aveva avuto il giudizio di appello, sottolineando l'esistenza della norma del regolamento di condominio, che consentiva all'amministratore di avvalersi dei mezzi in uso per accedere nei locali chiusi quando, per guasti verificatisi nell'interno dei medesimi, vi fosse l'assoluta urgenza e l'inderogabile necessità di evitare senza indugio danni all'edificio ed agli altri condomini (disposizione, quest'ultima, riconosciuta "generica circa le modalità d'accesso ai locali privati", ma che non escludeva il dovere di collaborazione del singolo condomino alla conservazione dei beni comuni nonché l'onere previsto per il proprietario ex art. 843 c.c.).

L'INIZIATIVA GIUDIZIARIA E IL REGIME DELLE SPESE DI LITE

Contro la decisione di secondo grado, il soccombente aveva proposto ricorso per cassazione che, però, è stato rigettato dai giudici di Piazza Cavour.

Invero, questi ultimi hanno richiamato il principio - v. Cass. 8 marzo 2003, n. 3522, in *Arch. loc. e cond.* 2004, 61, con nota di M. DE TILLA, *Opere di manutenzione e poteri dell'assemblea e dell'amministratore* - secondo cui il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni dell'edificio ed ha l'obbligo di farlo onde evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi, sicché, ove manchi la collaborazione dei condomini all'esercizio di tale diritto, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130, n. 4, c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.).

La facoltà che il regolamento di condominio attribuisce all'amministratore di accedere negli appartamenti quando, per guasti verificatisi nell'interno dei medesimi, vi sia l'assoluta urgenza e l'inderogabile necessità di evitare senza indugio danni all'edificio e agli altri condomini, non esclude che l'amministratore, ove lo ritenga, abbia senz'altro il potere, anziché di accedere direttamente forzando le porte di chiusura, di chiedere ed ottenere dal giudice, anche in via d'urgenza, la necessaria tutela giudiziaria.

Tale tutela, una volta richiesta, espone l'attore all'obbligo di rimborsare alla controparte le spese anticipate (che non siano eccessive o superflue: art. 92, comma 1, c.p.c.) solo in caso di soccombenza (art. 91 c.p.c.), vale a dire di rigetto della domanda proposta, o all'obbligo di risarcire i danni arrecati solo se, trattandosi di azione cautelare proposta senza la normale prudenza, il giudice abbia accertato l'inesistenza del diritto per cui il provvedimento cautelare è stato eseguito (art. 96, comma 2, c.p.c.).

IL CONCORSO NEL FATTO COLPOSO DEL DANNEGGIATO

Quanto, poi, all'invocata violazione dell'art. 1227 c.c., gli ermellini hanno osservato che il ricorrente, lì dove ha rimproverato alla Corte territoriale di aver ritenuto che la mera mancanza della dovuta collaborazione da parte sua era configurabile come "concorso del fatto colposo del danneggiato", non si confronta - a ben vedere - con la *ratio* sottostante alla decisione impugnata.

Il giudice distrettuale aveva, in realtà, ritenuto, per un verso, che la tempestiva apertura del vano, da parte del convenuto, avrebbe evitato, per la misura di 2/3, i danni che, a causa del diffondersi dei liquami, erano stati arrecati alle pareti dello stesso ed ai beni mobili in esso contenuti, escludendo, per tale quota, il diritto del convenuto al relativo risarcimento, e, per altro verso, che il diritto di quest'ultimo al risarcimento dei danni residui doveva compensarsi con il correlativo diritto del Condominio al recupero, nei confronti dello stesso, del maggior esborso a quest'ultimo causato dalla condotta oppositiva del condomino.

La Corte d'Appello, quindi, escludendo il risarcimento dei danni che il convenuto aveva subito ("alle pareti dello stesso ed ai beni mobili in esso contenuti") in conseguenza di fatto illecito imputabile al condominio ("a causa del diffondersi dei liquami"), ma che avrebbe potuto evitare se avesse adempiuto al dovere di consentire all'amministratore del condominio di entrare nel suo immobile per i lavori di ripristino del bene comune, ha fatto, in realtà, applicazione - non già, come pretende il ricorrente, dell'art. 1227, comma 1, c.c., che "riduce" il risarcimento spettante al danneggiato per i danni che il fatto colposo dello stesso abbia concorso a cagionare, quanto piuttosto - dell'art. 1227, comma 2, c.c., che esclude, appunto, il risarcimento dei danni (causalmente imputabili solo all'atto illecito del danneggiante, ma) che il danneggiato avrebbe potuto evitare con la dovuta diligenza.

GLI INTERVENTI URGENTI A TUTELA DELLA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

È interessante ricordare che, nell'originario testo della riforma della normativa condominiale, si prevedeva che, dopo l'art. 1122 c.c., fosse inserito l'art. 1122-bis, rubricato "interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici" (che, poi, ha disciplinato, invece, gli "impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili").

Si stabiliva, innanzitutto, che, nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici, non potessero essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettavano le condizioni di sicurezza imposte dalla legge, e che la mancanza delle suddette condizioni si considerava "situazione di pericolo imminente rispetto all'integrità delle parti comuni e delle altre parti di proprietà esclusiva", nonché rispetto all'integrità fisica delle persone che stabilmente occupavano il condominio o abitualmente vi accedevano, anche ai fini della legittimazione alla tutela.

Qualora sussisteva "il sospetto non infondato" che difettassero le condizioni di sicurezza di cui sopra, l'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, accedeva alle parti comuni dell'edificio oppure interpellava il proprietario, il possessore o il detentore a qualunque titolo della singola unità immobiliare affinché fosse consentito "l'accesso ad un tecnico nominato di comune accordo per l'eventuale redazione di un piano di intervento volto a ripristinare le indispensabili condizioni di sicurezza", e l'interpellato poteva, d'accordo con il tecnico nominato, stabilire le modalità dell'accesso.

Se risultava la delineata situazione di pericolo, il condomino comunicava all'amministratore le modalità ed il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori per la messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità dell'accesso per la relativa verifica.

Si rivelava importante - per quel che interessa queste brevi note - la successiva disposizione, in forza della quale, nei confronti di coloro che negavano immotivatamente il consenso all'accesso, o che contestavano od ostacolavano il piano di intervento concordato, potevano essere "richiesti al giudice gli opportuni provvedimenti cautelari"; il magistrato, valutata ogni circostanza, poteva "porre, anche in via provvisoria, le spese per il compimento degli atti e degli interventi successivi" a carico di chi avesse immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso od ostacolato l'esecuzione del suddetto piano.

Decorsi 10 giorni dalla diffida anche di un solo condomino, in caso di inerzia dell'amministratore, ognuno degli interessati poteva adire l'autorità giudiziaria anche in via d'urgenza.

Si prescriveva, infine, che la documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano di intervento veniva integrata con una relazione in cui erano elencati dettagliatamente i lavori eseguiti ed i materiali impiegati, e che i singoli partecipanti al condominio avevano diritto ad ottenere, a proprie spese, copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari.

LE OPERE ESEGUITE ALL'INTERNO DELLA PROPRIETÀ INDIVIDUALE

Tale norma non è passata al vaglio parlamentare, mentre è stato introdotto il comma 2 dell'art. 1122 c.c. - rubricato ora "opere su parti di proprietà o uso individuale" - in cui, in senso fortemente innovativo rispetto al passato, si prescrive che, "in ogni caso", colui che ha eseguito opere nell'unità immobiliare di sua proprietà - o nelle parti normalmente destinate all'uso comune che, però, siano attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale - deve dare "preventiva notizia all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea".

Il capoverso in esame esordisce con la locuzione "in ogni caso", la quale, se correttamente interpretata in combinato disposto con il comma precedente, va intesa nel senso che tale informativa è dovuta dal condomino comunque, e non soltanto allorché le opere realizzate nel proprio appartamento possano coinvolgere, in qualche modo potenzialmente negativo, gli interessi e le esigenze della collettività condominiale.

In parole semplici, il condomino deve sempre notiziare l'amministratore di ciò che intende realizzare, anche quando i lavori risultino circoscritti nell'ambito della propria unità abitativa e lo stesso condomino reputi che, nemmeno indirettamente e minimamente, possano pregiudicare i beni comuni sotto il profilo del triplice paletto della stabilità/sicurezza/estetica del fabbricato.

Purtroppo, la norma risulta priva di ogni sanzione, in quanto si contempla un mero onere di comunicazione da parte del singolo nei confronti dell'amministratore, il quale, a sua volta, è tenuto esclusivamente ad informarne l'assemblea, e peraltro non vengono nemmeno specificati quali poteri competano al massimo organo gestorio eventualmente convocato per tale incombente.

Ad ogni buon conto, la notizia, da parte del condomino, deve essere "preventiva", ossia deve avvenire prima di dar corso alla realizzazione delle opere, restando inteso che lo stesso partecipante non deve aspettare che l'amministratore si attivi nel senso delineato dal legislatore; va escluso, quindi, che l'iniziativa del rappresentante del condominio operi come una sorta di condizione di procedibilità all'esecuzione dei lavori da parte del singolo, né quest'ultimo è tenuto a corredare la sua comunicazione con una relazione peritale che specifichi tecnicamente le modifiche da apportare.

Inoltre, stando al tenore letterale della norma *de qua*, l'amministratore deve riferire "all'assemblea", e non ai condomini; in questa prospettiva, l'eventuale giudizio negativo dell'assemblea sull'esecuzione delle opere non è vincolante per il condomino, il quale potrebbe comunque dar corso materiale alle sue intenzioni, salvo eventualmente impugnare la delibera per eccesso di potere, chiedendo, al contempo ed in via prudenziale, al giudice l'accertamento del suo diritto alla medesima esecuzione.

A questo punto, si pone un dubbio in capo all'amministratore: egli, infatti, non dovrebbe convocare un'assemblea *ad hoc*, con all'ordine del giorno le opere che sta realizzando il condomino all'interno del suo appartamento, perché l'assemblea non può statuire nulla in proposito, atteso che la sua "competenza" è limitata alle parti comuni dell'edificio.

Al contempo, tuttavia, si carica l'amministratore di una rilevante responsabilità qualora, doverosamente notiziato dal condomino, non abbia tempestivamente informato l'assemblea, che avrebbe potuto adottare le opportune decisioni, fermo restando il potere, in capo al primo ed a prescindere da una delibera autorizzatoria della seconda, di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio", come disposto ora dal nuovo n. 4) dell'art. 1130 c.c.

In quest'ordine di concetti, si pone la pronuncia in commento, la quale ha evidenziato che il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni e ha l'obbligo di farlo, per evitare i danni alle proprietà dei condomini o dei terzi, conseguendone che, qualora vi sia l'assoluta urgenza e l'inderogabile necessità di intervenire sui guasti verificatisi all'interno degli appartamenti dei singoli condomini, in mancanza della collaborazione di questi ultimi, l'amministratore ha il potere/dovere legittimamente di agire in giudizio per far valere tale diritto, sia in sede cautelare che di merito, anche se il regolamento condominiale, per eseguire i lavori necessari, gli attribuisca la facoltà di accedere all'interno delle menzionate proprietà, forzando le porte delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

* Magistrato