

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

I condòmini restano penalmente responsabili della manutenzione delle parti comuni o private e non possono scaricare la responsabilità sull'amministratore

Cassazione penale I sez. 24-8-2022 n. 31592

La vicenda riguarda la sanzione penale inflitta ad un gruppo di condòmini per il reato di cui all'art. 677 c.p. rubricato "*omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina*", avendo essi omesso di provvedere alla manutenzione dei rispettivi balconi per la rimozione del pericolo di distacco di intonaci e frammenti.

Tale distacco avrebbe rappresentato infatti un pericolo per i passanti.

Gli imputati si erano difesi nel merito sostenendo che non si era mai formata una volontà assembleare sul punto, sebbene da anni sollecitassero un intervento manutentivo.

Concludevano perciò che il responsabile fosse l'amministratore, tenuto ad attivarsi per l'esecuzione dei lavori.

Le difese degli imputati sono state rigettate e la condanna in sede penale è stata confermata.

Nella specie il tribunale aveva evidenziato che i proprietari di immobili rivestono una posizione di garanzia non delegabile in toto ad altre figure, quali l'amministratore di un condominio, con il quale condividono comunque l'obbligo di agire anche su beni non di loro esclusiva proprietà.

Infatti, l'attribuzione dell'obbligo di garanzia all'amministratore per la conservazione delle cose comuni non esclude, anzi implica, che in caso di sua inerzia siano i proprietari a risponderne, anche solo per culpa in vigilando. Tanto più che, come ammesso dagli imputati, la situazione di carenza manutentiva si trascinava ormai da anni.

La Suprema Corte, richiamando una precedente pronuncia (Sent. n. 50366/2019), ha quindi confermato che l'omissione di lavori in parti di edifici condominiali che minacciano rovina, ove non si sia formata la volontà assembleare né siano stati stanziati i fondi necessari per rimediare al degrado fonte di pericolo, non comporta la responsabilità dell'amministratore per il reato di cui all'art. 677 c.p., tanto meno in via esclusiva.

Ricade infatti su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dalla ascrivibilità della stessa.

Ove poi l'amministratore non abbia la collaborazione dei condòmini, né con la formazione di una volontà in assemblea né con il versamento dei fondi, nulla può fare se non mettere in sicurezza l'area interessata e informare i terzi del pericolo.

Solo il Regolamento condominiale contrattuale è idoneo a individuare o escludere le parti comuni in deroga alla legge.

Cass. 06 luglio 2022 n.21440

Con la sentenza in commento, la seconda sezione della Corte di Cassazione ha escluso che il regolamento condominiale c.d. convenzionale possa validamente derogare alla presunzione di contitolarità delle parti comuni di un condominio e individuato i requisiti formali del "titolo contrario" agli effetti dell'art. 1117 c.c..

Alcuni condòmini impugnavano la delibera di approvazione del rendiconto con la quale, in osservanza di una clausola contenuta nel regolamento condominiale, che escludeva i proprietari dei negozi dalla proprietà comune di una parte del lastrico solare, si escludevano questi ultimi dalla ripartizione degli utili derivanti dalla locazione del lastrico stesso a terzi.

Il condominio si difendeva sostenendo che il regolamento condominiale possa costituire idoneo titolo contrario agli effetti dell'art. 1117 c.c. e che, pertanto, la delibera di approvazione del consuntivo e del preventivo correttamente aveva escluso dalla distribuzione degli utili i proprietari delle unità commerciali ai quali il bene, non apparteneva funzionalmente.

La Corte di Cassazione respinge le tesi del condominio.

L'elencazione dei beni comuni di cui all'art.1117 c.c. riporta fra i beni condominiali anche i lastrici solari, avendo essi funzione di copertura, e permette di ritenere che si presumano comuni tutti quei beni che, ancorché non menzionati dalla disposizione, risultino strutturalmente e funzionalmente destinati a servire tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio.

L'art.1117 c.c. fa salvo il titolo contrario, e in tal senso la pronuncia in commento ha precisato che la presunzione di condominialità dei beni astrattamente riconducibili alla previsione normativa può essere superata solo mediante un atto avente forma scritta (richiesta ad substantiam) idoneo ad incidere sul contenuto del diritto di proprietà, principalmente il titolo costitutivo del condominio, ovverosia dall' *"atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà, da cui si generò la situazione di condominio edilizio"*.

Sulla scorta di tale affermazione la Corte ha affermato quindi il seguente principio di diritto: *"in tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere*

l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (cfr. Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012; Cass. Sez. 2, 16/09/2019, n. 23001)".

Dunque può derogare alla presunzione di condominialità di cui all'art.1117 c.c. solo il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario del bene che sia allegato all'atto costitutivo del condominio ovvero quello che sia espressione di unanime volontà dei condòmini di escludere alcuni beni dalla comunione, limitando i diritti e i connessi obblighi su quei beni.

Pertanto, la delibera condominiale che, fondandosi sulla esclusione o limitazione delle facoltà proprietarie di uno o più condomini su parti presuntivamente comuni prevista nel regolamento condominiale non contrattuale, escluda i predetti condomini dalla ripartizione degli utili derivanti dalla concessione a terzi di quelle parti, deve ritenersi nulla.

Il proprietario committente è responsabile per la custodia del bene ex art. 2051 c.c. anche in caso di lavori appaltati a terzi.

Cass.12 luglio 2022 n.21977

La controversia decisa con la pronuncia in commento si basava sulla richiesta risarcitoria avanzata nei confronti del proprietario di un appartamento per la rottura di un tubo che era stato rotto dagli operai della ditta appaltatrice dei lavori eseguiti nell'appartamento superiore, e che aveva provocato infiltrazioni nell'appartamento sottostante.

Sia in primo grado che in appello la domanda, fondata sulla responsabilità per custodia ex art.2051 c.c., veniva rigettata, sul rilievo che il danno si era prodotta per l'attività umana e non per il dinamismo intrinseco nella cosa.

Il danneggiato ricorreva pertanto in Cassazione e il Supremo Collegio accoglieva il ricorso, posto che il proprietario di un appartamento risponde ai sensi dell'art. 2051 c.c., anche per i danni causati dalla rottura di una tubazione, causata dall'appaltatore cui siano stati affidati lavori di restauro.

E' stato ripetutamente affermato il principio secondo il quale l'art. 2051 c.c., trova applicazione sia quando il danno sia stato arrecato dalla cosa in virtù del suo intrinseco dinamismo, sia quando sia stato arrecato dalla cosa in conseguenza dell'agente dannoso in essa fatto insorgere dalla condotta umana (*in tal senso Cass. civ. sez. III, 4 giugno 2004, n. 10649; Cass. civ. sez. III, 28 marzo 2001, n. 4480; Cass. civ. sez. III, 16 febbraio 2001, n. 2331; così già Cass. civ. sez. III, sentenza 27 marzo 1972, n. 987*).

Perciò, è del tutto irrilevante, al fine di escludere la responsabilità ex art. 2051 c.c., che il possesso dannoso sia stato provocato da elementi esterni, quando la cosa sia suscettibile di produrre danni (*Cass. civ. sez. III, sent., 18 giugno 1999, n. 6121*).

Il Collegio, nella disamina della fattispecie, rileva che la responsabilità del custode non può essere esclusa per il sol fatto che questi abbia affidato a terzi lavori di restauro.

E dunque il dovere di custodia e vigilanza sul quale si fonda la responsabilità della custodia non viene meno per il committente detentore dell'immobile stesso che continui ad esercitare il potere di disposizione sulla cosa (*Cass. civ. sez. III, sentenza 23 dicembre 2021, n. 41435; Cass. civ. sez. III, ordinanza 4 novembre 2021, n. 31601; Cass. civ. sez. III, sentenza 17 marzo 2021, n. 7553*).

Deve tuttavia farsi salva l'ipotesi in cui l'appalto comporti il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguito il lavoro appaltato, rimanendo in tal caso responsabile l'appaltatore.

Non sempre l'amministratore che viola i propri obblighi informativi ex art. 1131 c.c. è responsabile per i danni.

Tribunale di Roma, 07-07-2022 n.10842

Un condominio proponeva domanda risarcitoria nei confronti di un amministratore che, ricevuta la notifica di un decreto ingiuntivo da parte della ditta appaltatrice, non ne aveva informato i condòmini, come suo preciso dovere ex art.1131 c.c., e aveva lasciato spirare il termine di legge per proporre opposizione. Lamentava l'ente che tale condotta aveva infatti comportato l'impossibilità di sollevare nel medesimo giudizio di opposizione contestazioni circa l'operato della ditta e la cattiva esecuzione dei lavori appaltati.

Con la sentenza in rassegna il Tribunale di Roma ha affermato che il mero inadempimento dell'obbligo informativo da parte dell'amministratore non costituisce ex se fonte di risarcimento, dovendo per contro verificarsi la effettiva sussistenza di un danno ed il nesso causale tra questo e l'inadempimento dell'amministratore.

Nella specie il Tribunale di Roma ha in particolare rilevato come il Condominio ben avrebbe potuto far valere le proprie pretese risarcitorie nei confronti dell'appaltatore anche in un nuovo giudizio di merito, non essendo tale diritto definitivamente precluso dalla decorrenza del termine di quaranta giorni utile per proporre opposizione al decreto ingiuntivo.

Come è noto, la disciplina delle obbligazioni comporta che, a norma dell'art.1218 c.c., il soggetto obbligato che non esegue esattamente la prestazione è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo dipende da causa a lui non imputabile.

Tuttavia non ogni inadempimento, ancorchè accertato, è di per sè sicura fonte anche di risarcimento del danno.

In altri termini, la condotta omissiva dell'amministratore, idonea all'accertamento di una responsabilità per inadempimento del suo mandato non porta con sè anche una condanna al risarcimento di un danno, che deve essere rigorosamente dimostrato non solo nell'entità ma anche con riferimento al nesso causale.

La “diversa convenzione” che modifica i criteri legali di ripartizione della spesa può essere contenuta anche in un documento diverso dal regolamento o dal verbale dell’assemblea e può essere approvata in momenti diversi.

Cassazione 04 luglio 2022 n.21086

Con la pronuncia in rassegna la Corte di Cassazione prende in esame la fattispecie di un criterio di ripartizione difforme da quello previsto dalla legge approvato con l’adesione di tutti i condòmini in momenti successive.

Il serrato ragionamento della Corte è il seguente.

I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall’articolo 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione che modifica la disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce “di natura contrattuale”), ovvero in una deliberazione dell’assemblea che venga approvata all’unanimità, o col consenso di tutti i condòmini (ad esempio, Cass. 17 gennaio 2003, n. 641). La natura delle disposizioni contenute nell’articolo 1118 c.c., comma 1, e articolo 1123 c.c., non preclude, infatti, l’adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella derivante dalla rispettiva quota individuale di proprietà.

L’efficacia di una siffatta convenzione in deroga all’art.1123 co.1 c.c. è limitata alle parti che la stipulano e non si estende ai loro aventi causa a titolo particolare, a meno che gli aventi causa abbiano preso conoscenza della

preesistente convenzione ex articolo 1123 c.c., comma 1, al momento dell'acquisto ed abbiano manifestato il loro consenso nei confronti degli altri condomini (e non quindi soltanto nei confronti di chi abbia loro alienato la proprietà dell'immobile).

In altri termini, ciascun condòmino può aderire alla convenzione in un momento successivo a quello in cui la convenzione è stata stipulata.

Cio' che rileva in tal caso non è l'attività dell'assemblea, con la formazione di un consenso maggioritario, ma la formazione di un consenso negoziale, che ben può manifestarsi al di fuori della riunione, anche mediante successiva adesione di una parte al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo.

La Corte esprime quindi il principio di diritto: *"in tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'articolo 1123 c.c., comma 1, - che deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti ed è modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime - presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo".*

■

* Consulente legale ANACI Roma