

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Agosto 2023

"La delega di giudicare non è stata data a tutti i giudici ed a ciascuno una volta per tutte; la società, l'opinione pubblica ha il diritto di vigilanza e di critica su ogni caso giudiziario che presenta oscurità e contraddizioni e di fare distinzioni tra giudici migliori e giudici peggiori...nessuno, anche se sprovvisto di ogni supporto diciamo tecnico si può considerare estraneo e profano rispetto all'amministrazione della giustizia."

Leonardo Sciascia
A futura memoria,
se la memoria ha un futuro

AGOSTO 2023

23402 ancora su supercondominio

23470 ancora su condominio, appalto e responsabilità ditta appaltatrice ex art. 1669 c.c.

23510 un riepilogo sul decoro architettonico

23582 ribadita la possibile coesistenza di clausole regolamentari e contrattuali: effetti sulla possibilità di modifica a maggioranza per le prime e non per le seconde

23604 ancora sul “diritto” al parcheggio, nella prospettiva dell’ inadempimento del contratto preliminare di compravendita di appartamenti. Una (lunga) digressione sulla rilevanza contrattuale dell'abitabilità

24282 rilevanza dell’ indicazione dell’amministratore e della sua qualifica nella relazione di notifica

24331 un obiter confermativo sulla specifica legittimazione dell’amministratore costituito convenzionalmente per la ricostruzione

24465 ancora su decadenza e prescrizione per vizi dell’ opera (condominiale); la legittimazione concorrente del singolo condomino

24824 ancora in tema di condominio minimo e di inadempimento di contratto di appalto nel caso di contrasto tra i condomini

24845 un “obiter”: un canone “generale” in punto legittimazione attiva a richiedere il ristoro del danno da infiltrazioni

25559 spese di riscaldamento, decreto ingiuntivo e diritto al distacco: presupposti e condizioni

- ancora su supercondominio -

Principio assolutamente pacifico quello affermato da **Cassazione civile sez. II, 01/08/2023, n.23402**, così pacifico che – anche qui – par sufficiente dar seguito alla semplice trascrizione del corrispondente passaggio motivazionale.

In concreto, il giudice d'appello, proprio sulla base degli stessi fatti allegati con l'atto introduttivo ha accertato l'esistenza di un supercondominio e la violazione, da parte del ricorrente, delle norme del Regolamento condominiale che lo disciplinavano.

Come evidenziato da Cass. n. 7286 del 1996 e Cass. n. 2305 del 2008, i singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un "supercondominio" quando talune cose, impianti e servizi comuni (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria o per l'alloggio del portiere, ecc.) contestualmente sono legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con più edifici, appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e sono regolati, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva o analogica, dalle norme dettate per il condominio negli edifici.

L'attore, sin dal primo grado, aveva chiesto la riduzione in pristino delle opere illegittimamente realizzate dai convenuti e la Corte di merito, nell'ambito dell'interpretazione della domanda, ha ritenuto sussistenti le violazioni del regolamento condominiale non riguardanti il rapporto tra condomini posti sulla stessa verticale ma i beni, impianti e servizi comuni a più edifici condominiali facenti parti del supercondominio.

- ancora su condominio, appalto e responsabilità ditta appaltatrice ex art. 1669 c.c. -

Un' interessante schematizzazione in tema di appalto è proposta da **Cassazione civile sez. II, 01/08/2023, n.23470**

L'attore, in proprio e quale amministratore del condominio istante unitamente ad altri condomini, intentava causa all'impresa costruttrice e venditrice del complesso immobiliare avente chiedendone la condanna alla rimozione dei gravi difetti dei muri di contenimento esterno delimitanti l'area destinata in parte a parcheggio condominiale.

La convenuta chiedeva, nel resistere alla domanda, la chiamata in garanzia del direttore dei lavori e delle imprese sub-esecutrici.

Il Tribunale accolse la domanda solo nei confronti della ditta appaltatrice rigettandola nei confronti dei terzi chiamati.

La Corte di Appello, andando di diverso avviso, condannò il direttore dei lavori e l'impresa subappaltatrice a tenere indenne la costruttrice-venditrice.

L'impresa sub esecutrice proponeva ricorso per Cassazione, la quale coglieva l'occasione per ribadire alcuni punti fermi in tema di appalto privato.

a) l'art. 1699 c.c. responsabilità contrattuale ed extra-contrattuale

Secondo i Supremi Giudici, quelli di prossimità (nell'accertare la responsabilità della ditta appaltatrice in concorso con il sub-appaltatore ed il direttore dei lavori) avano fatto buon governo del consolidato principio in forza del quale

- **l'art. 1699 c.c. presuppone una fonte concorrente di responsabilità, contrattuale ed extra-contrattuale in capo a tutti i soggetti coinvolti nel segmento produttivo:** (cfr. Cass. 18289 del 2020; Cass. n. 29218 del 2017; Cass. 17874 del 2013) in materia di appalto privato, l'appaltatore è responsabile ex art. 1669 c.c., verso il committente insieme al progettista ed al direttore dei lavori, allorché l'opera presenti gravi difetti dipendenti da errata progettazione, trovando ciò fondamento nel principio di cui all'art. 2055 c.c. (responsabilità solidale nel caso di fatto dannoso imputabile a più persone, obbligate in solido al

risarcimento, salvo regresso interno e con presunzione di equivalenza delle cole), il quale, dettato in tema di **responsabilità extracontrattuale**, si estende all'ipotesi in cui taluno degli autori del danno debba rispondere a titolo di **responsabilità contrattuale**, a nulla rilevando in contrario la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la responsabilità. Infatti, tali soggetti, quando con le proprie condotte attive od omissive commettono autonomi e distinti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse, concorrenti in modo efficiente a produrre uno degli eventi tipici indicati nel medesimo art. 1669, rispondono **tutti dell'unico illecito extracontrattuale** risentito dal committente e a detto titolo (cfr. Cass. n. 8016 del 2012).

- **l'art. 1669 c.c. configura, infatti, una responsabilità di tipo aquiliano:** in questa responsabilità possono incorrere e concorrere **tutti quei soggetti**, che prestando la loro professionalità nella **realizzazione dell'opera**, hanno comunque contribuito, per colpa, alla determinazione dell'evento dannoso costituito dall'insorgenza dei vizi (tra le altre, Cass. 19868 del 2009; Cass. 3406 del 2006).

b) l'azione di regresso

Il ricorso incidentale offre alla Corte la possibilità di ribadire arresti anche qui – consolidati in tema di sub-appalto.

Va ribadito ribadito:

- (Cassazione civile sez. II, 27/08/1997, n. 8109): **l'art. 1670 c.c.**, disciplina l'ipotesi dell'**azione di regresso spettante all'appaltatore nei confronti del subappaltatore** stabilendo, per il suo esercizio, un termine di **decadenza di 60 giorni**,
- tale norma si applica all'ipotesi in cui il **costruttore - venditore**, chiamato a rispondere, ai sensi dell'art. 1669, da parte dell'acquirente, **intenda agire contro il soggetto cui aveva affidato la esecuzione** (in tutto o in parte) delle opere, con la conseguenza che anch'egli sarà tenuto all'osservanza del termine di decadenza breve, pur non potendosi qualificare il terzo esecutore come subappaltatore in senso tecnico
- **l'art. 1669 c.c.**, benché collocato fra le norme disciplinanti il contratto di appalto, è diretto alla **tutela dell'esigenza, di carattere generale, della conservazione e funzionalità degli edifici e di altri immobili destinati, per loro natura, a lunga durata**, sicché l'azione di responsabilità, ha natura **extra-contrattuale** e trascendendo il rapporto negoziale (appalto o vendita) in base al quale l'immobile è pervenuto nella sfera di un soggetto diverso dal costruttore, può essere **esercitata nei confronti di quest'ultimo, quando abbia veste di venditore, anche da parte degli acquirenti**, con termini differenziati:
 - gli **acquirenti** soli possono fruire del più favorevole termine di **un anno**,
 - di contro, il convenuto **venditore-costruttore**, che intende agire contro colui al quale aveva affidato in appalto la costruzione di una parte dell'immobile, è in ogni caso tenuto all'osservanza del **termine di decadenza di due mesi** previsto dall'art. 1670 c.c.
- questa differenziazione trova giustificazione (Cassazione civile sez. II, 12/11/1983, n. 6741) nel fatto che **l'appaltatore di una parte dell'immobile**, infatti, pur non essendo **subappaltatore** in senso tecnico giuridico - in difetto dell'autorizzazione del committente a far eseguire l'opera da altro soggetto - **è considerato tale**, ai fini dell'azione di **regresso**, quando l'azione di responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 c.c. sia esercitata da un acquirente .

- un riepilogo sul decoro architettonico -

Torna ad occuparsi di “decoro architettonico” **Cassazione civile sez. II, 02/08/2023, n.23510**

Il condominio chiedeva la rimozione di una tenda fissata al suolo su tre lati ed ancorata alla facciata del condominio, al servizio di un esercizio di bar, assumendone la lesività del decoro architettonico dell'edificio.

Il Tribunale, con sentenza confermata in grado di appello, accoglieva la domanda attrice e condannava la convenuta alla rimozione della struttura. La società soccombente proponeva, dunque, ricorso per Cassazione.

Per quel che qui interessa, parte ricorrente adduceva la "violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1122 c.c. *per non avere la Corte di merito valutato lo stato dell'immobile prima dell'intervento per accertare se sussistesse la lesione del decoro architettonico per effetto dell'intervento stesso o se vi fosse una situazione di degrado dovuto a precedenti interventi.*

Con ulteriore motivo le norme appena richiamate venivano evocate adducendo che i giudici del merito non avrebbero considerato che *la rampa con tettoia posta a confine tra i due stabili non era un bene condominiale.*

La violazione delle disposizioni appena richiamate veniva ulteriormente addotta, per non aver la Corte considerato che *la tenda era stata realizzata su proprietà esclusiva di essa ricorrente e che era posta a confine con l'edificio condominiale ed in aderenza allo stesso e, per ciò stesso, avente piena autonomia strutturale e funzionale e per non aver tenuto conto che l'alterazione del decoro dell'edificio doveva essere apprezzabile e tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese.*

Doglianze che la Corte non condivide, ribadendo che:

- per costante ammaestramento di legittimità costituisce **innovazione lesiva** del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne **alteri le linee architettoniche**, ma anche quella che comunque **si rifletta negativamente sull'aspetto armonico** di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio (Cassazione civile sez. II, 11/09/2020, n. 18928; Cass. Civ., n. 14607 del 2012; Cass. Civ., n. 10350 del 2011)
- ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, **non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico**, né rileva che tale fisionomia sia stata già compromessa da precedenti interventi sull'immobile (Cassazione civile sez. II, 26/05/2021, n. 14598; Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25790; Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398)
- nel valutare l'**impatto** di un'opera modificativa sul decoro architettonico è da adottare un **criterio di reciproco temperamento** tra i rilievi attribuiti all'unitarietà di linee e di stile originaria, alle menomazioni apportate da precedenti modifiche e all'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni (Cassazione civile sez. II, 12/06/2023, n. 16518 non massimata)
- **non è**, in ogni caso, **decisiva la diminuzione di valore economico** correlata alla modifica, in quanto, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, il pregiudizio economico risulta **conseguenza normalmente insita** nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (così Cass. Sez. 2, 31/03/2006, n. 7625; Cass. Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899; Cass. Sez. 2, 15/04/2002, n. 5417).
- l'**indagine** volta a stabilire in concreto se un'innovazione determini o meno l'alterazione del decoro architettonico **spetta al giudice di merito**, il cui apprezzamento si sottrae al sindacato di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350; Cass. Sez. 2, 23/02/2012, n. 2741; Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 10/05/2004, n. 8852; Cass. Sez. 2, 16/05/2000, n. 6341; Cass. Sez. 2, 05/10/1976, n. 3256).

In fatto, il ricorso è rigettato (dopo la perimetrazione di ordine generale più sopra richiamata) posto che i giudici di legittimità osservano che

- la tenda appesantiva la facciata, creava un ambiente chiuso ed alterava la simmetria della facciata e la sua integrazione con l'edificio adiacente
- non vi era alcuna situazione di degrado
- l'edificio condominiale, anche se privo di originalità architettonica, era caratterizzato da una situazione di ordine nelle sue linee costruttive e la tenda alterava la simmetria della facciata ed interrompeva la gradualità con cui si integrava con il fabbricato adiacente.
- irrilevante, poi, era il fatto che l'opera insistesse su proprietà esclusiva e che non fossero violate le distanze. Il decoro architettonico, infatti:

a. costituisce un valore in sé dell'edificio condominiale

b. la facciata, su cui era ancorata la tenda, era evidentemente un bene comune.

- ribadita la possibile coesistenza di clausole regolamentari e contrattuali: effetti sulla possibilità di modifica a maggioranza per le prime e non per le seconde -

Riafferma principi noti **Cassazione civile sez. II, 02/08/2023, n.23582**

Il caso: Veniva richiesta la declaratoria di inefficacia della delibera assembleare con la quale venivano posti a carico dei condomini oppositori gli oneri condominiali dei piani piloty dei villini. Esponevano i ricorrenti di essere proprietari dei piani piloty e che, secondo il regolamento condominiale, avente natura contrattuale in quanto adottato da tutti i condomini con sottoscrizione dell'atto notarile, non erano tenuti a partecipare alla ripartizione delle spese. Assumevano, nel dettaglio che, ai sensi di una specifica determinazione del regolamento steso la società venditrice si era riservata la proprietà dei piani dei piloty e si era obbligata, solo in caso di utilizzazione degli stessi, a procedere al calcolo dei millesimi con conseguente variazione delle tabelle.

Nel resistere alla domanda il condominio chiese, ai sensi dell'art. 69 disposizioni attuative c.c., la revisione o la modifica delle tabelle e per l'effetto, l'attribuzione ai piani piloty del valore millesimale.

Il Tribunale dichiarò la nullità della delibera nella parte in cui aveva posto a carico degli attori il pagamento degli oneri condominiali, osservando che l'art. 29 del regolamento condominiale osservando che la norma regolamentare prevedeva l'esonero per i proprietari dei piani piloty dal pagamento degli oneri condominiali nonché l'obbligo della società costruttrice di procedere alla revisione delle tabelle millesimali in caso di mutamento della destinazione delle unità escluse dalle ripartizioni. Nel caso di specie, le tabelle vigenti non attribuivano valore ai piani piloty e non potevano essere modificate se non con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 69 disp. att. c.c..

Decisione che veniva riformata dalla Corte di Appello che rigettò la domanda di nullità della delibera, ritenendo valida l'approvazione della modifica adottata a maggioranza dei condomini sul presupposto che l'atto di approvazione delle tabelle rientrasse nella categoria dei negozi di accertamento.

Gli attori, soccombenti in appello, ricorrevano per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

Deducevano i ricorrenti la "violazione o falsa applicazione di norme di diritto e del regolamento condominiale di natura contrattuale"; censurando l'affermazione della possibilità di modificare, mediante delibera adottata a maggioranza, la ripartizione delle spese, previste sulla base delle quote millesimali, derogando al regolamento condominiale di natura contrattuale. Secondo i ricorrenti, il criterio di ripartizione delle spese condominiali è liberamente derogabile per convenzione purché previsto in un regolamento contrattuale o in una convenzione sottoscritta da tutti i condomini

originari, stante la natura contrattuale del regolamento, come riconosciuta tanto dal giudice di prime cure quanto dal giudice d'appello.

Per confermare la determinazione assunta dalla Corte di Appello, la Cassazione richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno **natura contrattuale** soltanto qualora si tratti di **clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri**, mentre, **qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni**, hanno **natura regolamentare**.

Dunque, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere **modificate soltanto dall'unanimità** dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono **modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2** (Cassazione civile sez. un., 30/12/1999, n. 943).

Più di recente, certiora poi la Corte (Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, n. 24526), è stato ribadito che le norme del regolamento che hanno natura contrattuale e possono essere modificate solo all'unanimità sono le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare e sono modificabili a maggioranza.

Dal generale al particolare: *la norma del regolamento di condominio* con cui la società venditrice si riservava la proprietà dei piano piloty, privi di valore millesimali, e si obbligava, in caso di utilizzazione degli stessi, a procedere al calcolo degli stessi, con conseguente variazione delle tabelle, in funzione della variata destinazione di tali beni, *non ha natura contrattuale in quanto non si tratta di clausola limitatrice dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributiva ad alcuni condomini di maggiori diritti* rispetto agli altri.

La conclusione, dunque, è "obbligata": detta clausola, in relazione alla disciplina delle spese, poteva essere modificata da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2.

Infatti:

- la natura contrattuale del regolamento condominiale **non si estende alle tabelle millesimali**, la cui finalità è quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali (Cassazione civile sez. un., 09/08/2010, n. 18477)
- in tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, **non ha natura negoziale**, con la conseguenza che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2 (Cassazione civile sez. II, 25/10/2018, n. 27159; Cassazione civile sez. II, 10/03/2020, n. 6735).

Principio, quello appena ribadito, assolutamente consolidato: sia con riferimento all'approvazione delle tabelle millesimali che a quello di revisione delle stesse; e', **infatti, sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini** (v. nn. 20888/23 e 6735/20).

Da ciò lo scontato rigetto del ricorso.

- ancora sul “diritto” al parcheggio, nella prospettiva dell’ inadempimento del contratto preliminare di compravendita di appartamenti. Una (lunga) digressione sulla rilevanza contrattuale dell’abitabilità -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 02/08/2023, n.23604**

Il Condominio ed alcuni condomini ed altri condomini nella qualità di acquirenti dei singoli appartamenti realizzati dalla ditta costruttrice e venditrice, la convenivano in giudizio per sentire:

a) accertare *l’inadempimento della società alienante all’obbligo contrattualmente assunto di ottenere, entro un anno dalla stipula degli indicati atti di compravendita, la certificazione di abitabilità;*

b) *identificare* nell’area di risulta del lotto di terreno utilizzato dalla società convenuta per la realizzazione del fabbricato condominiale, situata sui lati nord ed est, *lo spazio da assoggettare all’inderogabile uso normativamente previsto e, quindi, all’esercizio del diritto reale d’uso per il parcheggio* delle proprie autovetture, dichiarando la società costruttrice, unitamente ai soci, inadempiente all’obbligo sancito dall’inderogabile normativa urbanistica, con il conseguente obbligo di garantire, in favore degli acquirenti, il diritto reale d’uso nell’area di parcheggio e con l’accertamento della nullità delle clausole contrarie contenute nei titoli contrattuali di acquisto.

Il Tribunale, in parziale accoglimento dell’attore domanda, dichiarava che *l’area da asservire permanentemente ad uso di parcheggio del fabbricato fosse quella di cui alla particella n. 65, colorata in verde nella planimetria allegata ai chiarimenti resi dal consulente tecnico d’ufficio, e dichiarava altresì che su tale area - che restava di proprietà del costruttore-venditore in base alla riserva contenuta nei rogiti di compravendita - i condomini avessero il diritto reale d’uso dietro pagamento di un canone* (che il Tribunale concretamente determinava).

Il Condominio e i condomini proponevano appello, lamentando i quali lamentavano:

a) l’erroneo disconoscimento dell’inadempimento del venditore per la mancata consegna della certificazione di abitabilità, con la conseguente ridotta commerciabilità di ciascun appartamento compravenduto, chiedendo che fosse quantificato il danno subito da ciascun condomino per tale carenza;

b) l’erronea statuizione sulla previsione del diritto reale d’uso dell’area di parcheggio e sul conseguente inadempimento della società venditrice, negando che alla costruttrice-venditrice spettasse alcun canone per la destinazione dell’area a parcheggio.

La Corte di appello (in accoglimento del gravame):

- riconosceva nell’area già evidenziata dalla sentenza di primo grado, lo spazio da assoggettare all’esercizio del diritto reale d’uso per il parcheggio delle autovetture dei condomini, dichiarando la società costruttrice e i soci obbligati a garantire il diritto reale d’uso su tale area mediante la delimitazione e chiusura con idoneo cancello d’ingresso e il relativo rilascio;

- accertava *l’inadempimento della società costruttrice all’obbligo di consegnare a ciascun acquirente il certificato di agibilità* relativo al singolo immobile alienato; - rigettava le ulteriori domande avanzate dagli appellanti, ivi incluse le istanze risarcitorie per mancanza di prova.

La società alienante (meglio, i ricorrenti – in proprio e quali ex soci della società originariamente convenuta) proponeva ricorso per cassazione (unicamente accolta per quanto riguarda la disposta condanna alla chiusura dell’area con un cancello segregativo, ritenuta domanda nuova e, dunque, inammissibile in appello).

I due segmenti argomentativi esaminati dalla Corte, che confermano le decisioni assunte dal giudice di prossimità.

A) SULL’AREA A PARCHEGGIO

La società convenuta proponeva domanda riconvenzionale chiedendo espressamente il pagamento, nei confronti di ciascuno degli acquirenti, del canone d’uso dell’area da destinare a parcheggio per tutta la durata di tale uso, anche con riferimento alle provvigioni maturande, per la prosecuzione di

detto asservimento, successivamente alla pronuncia della sentenza. Domanda che il Tribunale aveva accolto, definendo il quantum.

Afferma la Cassazione: “*siffatta declaratoria correttamente è stata riformata dalla sentenza d'appello*”.

Ed ecco perché:

- in tema di spazi riservati a parcheggio nelle nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. n. 1150 del 1942, il riconoscimento del diritto d'uso del parcheggio spettante ex lege agli acquirenti delle singole unità immobiliari, escluso dall'atto negoziale di trasferimento, fa sorgere in capo all'originario alienante il diritto all'integrazione del prezzo di vendita
- il diritto all'integrazione del corrispettivo non è convertibile in un canone fisso mensile senza determinazione di durata, in quanto ciò sarebbe in contrasto con la natura giuridica del diritto acquistato (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11578 del 11/05/2017; Sez. 2, Sentenza n. 346 del 10/01/2011; Sez. 2, Sentenza n. 10199 del 28/04/2010; Sez. 2, Sentenza n. 20563 del 29/07/2008; Sez. 3, Sentenza n. 18691 del 06/09/2007; Sez. 2, Sentenza n. 13143 del 09/09/2003)
- nel caso specifico, a fronte dell'espressa richiesta del pagamento di un canone d'uso, peraltro esteso anche al godimento futuro dell'area, la domanda non avrebbe potuto essere convertita nel riconoscimento di un'integrazione del prezzo d'acquisto, attesa l'eterogeneità dei beni della vita che connotano le due domande.

B) SULLA CONSEGNA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA':

b.1. rilevanza processuale...

Rileva la Corte:

- in tema di licenza di abitabilità di immobili oggetto di compravendita, qualora si sia formata la fattispecie di assenso delineata dall'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994 (poi abrogato dal D.P.R. n. 380 del 2001), il costruttore-venditore - che, al momento del rogito o nel corso del giudizio, **offra la documentazione attestante la regolare presentazione dell'istanza e il decorso del tempo idoneo** ad integrare la fattispecie legale tipica del silenzio-assenso - ha assolto ai propri obblighi di diligenza ai fini dell'abitabilità (oggi agibilità) dell'immobile promesso in vendita
- è a carico dell'alienante l'onere, a richiesta del notaio rogante o dell'acquirente, di **comprovare che l'istanza sia stata presentata con il dovuto corredo documentale**. Quindi, in caso di contestazione, in sede giurisdizionale, circa la sussistenza di fatto dei requisiti urbanistici e igienico-sanitari, ove la contestazione non sia meramente esplorativa o dilatoria, ma sia puntuale e specifica, in modo da consentirne una verifica mirata, **l'autorità giurisdizionale procedente può rivolgersi all'ente locale competente perché manifesti espressamente se ravvisa la sussistenza delle condizioni per l'abitabilità dell'immobile** e, in mancanza di risposta alla richiesta di informazioni del giudice, deve farsi luogo a istruttoria ed eventuale accertamento tecnico al fine di una pronuncia sul punto controverso, che avrà effetto limitatamente alle parti contraenti in contesa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26506 del 19/10/2018; Sez. 2, Sentenza n. 8918 del 04/05/2016; Sez. 2, Sentenza n. 24729 del 07/10/2008). Questo, del resto, osserva la Corte, è stato l'incarico istruttorio correttamente attribuito al CTU.

b.2. ...direttrici, normative e giurisprudenziali sul certificato di agibilità.....

La disposizione introduttiva dell'istituto era rappresentata dall'**art. 221 del R.D. n. 1265/1934 (T.U. delle leggi sanitarie)**, il quale stabiliva che, in materia di costruzione, ricostruzione, sopraelevazione e modificazione di case urbane o rurali o parti di esse contemplate dal precedente art. 220, tali edifici **non potessero "essere abitati senza autorizzazione del sindaco**, il quale la concede quando, previa

ispezione dell'ufficiale sanitario e di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità".

Successivamente, **l'art. 4, comma 10, del D.L. n. 328/1993**, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 493/1993, ha sostituito i controlli da effettuarsi ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, in caso di inadempienza degli uffici comunali, con una **dichiarazione resa da un professionista abilitato**.

Quindi, gli **artt. 4 e 5 del D.P.R. n. 425/1994** hanno complessivamente **riordinato** la materia attraverso l'abrogazione esplicita dell'art. 221, comma 1, del R.D. n. 1265/1934 e la contestuale introduzione di un regime sensibilmente difforme dal precedente:

- l'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994
 - ha posto, in capo al proprietario dell'immobile della cui abitabilità si intende fare richiesta, **l'onere di inoltrare la relativa domanda, allegando una serie di certificati attestanti i requisiti di salubrità, igiene e conformità del bene al progetto**
 - alternativamente, si è previsto
 - **il rilascio del certificato di abitabilità da parte del sindaco entro 30 giorni dalla richiesta,**
 - oppure un **rapido procedimento di silenzio-assenso**, che si snoda in due fasi, tali per cui l'abitabilità si ha per attestata, in via provvisoria, 45 giorni dopo la presentazione della domanda e, in via definitiva, una volta che siano trascorsi ulteriori 180 giorni, in assenza di ispezione comunale avente esito negativo.

Successivamente, il certificato di abitabilità è stato disciplinato dagli **artt. 24-26 del D.P.R. n. 380 del 2001**, entrato in vigore il 30 giugno 2003, che ha sostituito la vecchia dizione di "certificato di abitabilità" con quella di "certificato di **agibilità**":

- il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono **tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità** in tutti i casi di interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, nonché di interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 del medesimo articolo
- il certificato di agibilità **attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti** negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente
- si è, quindi, dato seguito alla **semplificazione del procedimento di rilascio del certificato**, tramite la concentrazione delle competenze presso lo sportello unico per l'edilizia e la previsione di una forma di **silenzio-assenso**, in caso di mancata risposta dell'amministrazione entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza da parte dell'interessato, corredata dagli appositi documenti richiesti dalla legge.

Da ultimo, il **D.Lgs. n. 222/2016**, nel modificare la disciplina in tema di agibilità, non allude più al rilascio di apposita certificazione, neanche mediante la procedura del silenzio-assenso, posto che la **sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico** degli edifici e degli impianti negli stessi installati è valutata secondo quanto dispone la normativa vigente, con l'effetto che **la conformità dell'opera al progetto presentato dovrà essere attestata mediante "segnalazione certificata"** (entro 15 giorni dall' ultimazione dei lavori): il che determina

- la sostanziale assunzione di responsabilità da parte del professionista, tenuto ad attestare la sussistenza dei requisiti di legge, senza che sia rilasciato un apposito provvedimento espresso e **senza** che maturi un titolo avente natura provvedimentale mediante **silenzio-assenso**
- in caso di **accertata carenza** dei requisiti e dei presupposti per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, il dirigente o il responsabile del competente ufficio

comunale, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta **motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'utilizzo** e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di esso.

b.3...conseguenze che discendono dalla "carenza" del certificato o licenza di abitabilità (recte di agibilità)...

Ricapitola la Corte:

- deve **escludersi** che la carenza sostanziale o formale dell'agibilità infici la validità "strutturale" del contratto traslativo e, dunque, la sua **nullità per illiceità dell'oggetto**:
 - non si determina, quindi, la nullità del contratto per la sua in commerciabilità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16216 del 16/06/2008; Sez. 2, Sentenza n. 24957 del 29/11/2007; Sez. 2, Sentenza n. 3687 del 29/03/1995; Sez. 2, Sentenza n. 8199 del 11/08/1990)
 - né vi è una norma imperativa, che contempra l'obbligo di un preventivo rilascio del certificato in questione e, dunque, neppure è configurabile una nullità "virtuale"
 - non si può neppure escludere che le parti, nella loro autonomia, abbiano un meritevole interesse a contrattare ex art. 1322 c.c., pur in assenza del certificato, quindi, il notaio, (a) non può rifiutare di ricevere l'atto di vendita in mancanza del certificato, (b) ma un tanto non lo esonera da un obbligo qualificato di informativa delle parti quanto alla rilevazione di detta "carenza".
- i riflessi dell'inagibilità, dunque, rileva la Corte, non possono che operare sul piano dell'**attuazione del programma negoziale** (cioè, nella fase di esecuzione del contratto), riverberando i suoi effetti sull'alterazione del sinallagma funzionale. Precisa la Corte:
- è superato l'orientamento che riconduceva la mancanza dei requisiti di agibilità all'art. 1489 c.c., ossia alla possibilità di richiedere la risoluzione del contratto di vendita o la riduzione del prezzo ove la cosa alienata fosse stata **gravata da oneri o diritti reali o personali** di godimento di terzi "non apparenti", idonei a diminuirne il libero godimento e non dichiarati in contratto, di cui il compratore non avesse avuto conoscenza. Per cui il promissario acquirente, appunto in applicazione analogica del disposto dell'art. 1489 c.c., sarebbe legittimato a richiedere la risoluzione di detto contratto, senza che vi ostasse l'astratta possibilità, per quest'ultimo, di accertare presso la competente amministrazione il difetto delle prescritte autorizzazioni amministrative alla realizzazione dell'opera, in quanto essa non avrebbe integrato gli estremi dell'apparenza del difetto medesimo ovvero della sua concreta conoscenza o conoscibilità con l'ordinaria diligenza (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4786 del 28/02/2007; Sez. 2, Sentenza n. 1781 del 23/02/1994; Sez. 3, Sentenza n. 1479 del 18/04/1975)
- è preferibile la tesi secondo la quale la mancanza dei requisiti funzionali all'agibilità **incide sulla regolarità giuridica del rapporto negoziale** e, all'esito, può importare la risoluzione del contratto:
 - la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla "commerciabilità" del bene, sicché, ove in corso di causa si accerti che l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state "sanate" a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria, del pagamento di quanto dovuto e del formarsi del silenzio-assenso sulla relativa domanda, la risoluzione non può essere pronunciata (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 3419 del 03/02/2023; Sez. 6-2, Ordinanza n. 34882 del 25/11/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 4467 del 11/02/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 29173 del 20/10/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 22144 del 03/08/2021;

- Sez. 2, Sentenza n. 17123 del 13/08/2020; Sez. 2, Sentenza n. 29866 del 18/11/2019; Sez. 6-2, Ordinanza n. 12226 del 18/05/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 11653 del 14/05/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 29090 del 05/12/2017; Sez. 2, Sentenza n. 7547 del 23/03/2017; Sez. 6-2, Ordinanza n. 22561 del 23/10/2014; Sez. 2, Sentenza n. 13231 del 31/05/2010; Sez. 2, Sentenza n. 6548 del 18/03/2010; Sez. 2, Sentenza n. 3851 del 15/02/2008; Sez. 2, Sentenza n. 8199 del 11/08/1990)
- lo stesso è a dirsi per il caso atto di vendita concluso tra le parti, senza la previa stipulazione di un preliminare
 - dunque, **solo ove difettino - in termini assoluti e senza possibilità di sanatoria - i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza** per ottenere l'agibilità, la vendita può essere risolta per l'intervenuta consegna di aliud pro alio datum
 - **anche quando** alla pronta verifica dell'insussistenza delle condizioni di igiene, salubrità e sicurezza **si accompagni il formale rilascio della certificazione di agibilità**, rilevando, nella specie, il vizio sostanziale correlato ad una carenza strutturale e non il mero dato formale dell'attestazione confermativa del rispetto delle prescrizioni (*non corrispondente alla realtà dei fatti*).
 - Si impone, quindi, dice la Corte, una **discriminazione qualitativa tra difformità sanabili e insanabili**, collegata alla natura e alla rilevanza delle prescrizioni violate, allo scopo di diversificare sinergicamente le azioni esperibili:
 1. allorché l'inosservanza delle prescrizioni igienico-sanitarie e di sicurezza si consacrano in una difformità non riparabile, è integrata la fattispecie della vendita di **aliud pro alio**;
 2. si ha, invece, **vizio redibitorio** oppure mancanza di qualità essenziali, allorché il mancato rispetto delle prescrizioni sia suscettibile di sanatoria.
 - la progressione della gravità "qualitativa" delle carenze rilevate, in correlazione con i rimedi esperibili, si adegua alla consolidata ripartizione elaborata in sede nomofilattica (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 2064 del 24/01/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 33149 del 16/12/2019; Sez. 2, Sentenza n. 13782 del 31/05/2017; Sez. 6-1, Ordinanza n. 14165 del 12/07/2016; Sez. 2, Sentenza n. 28419 del 19/12/2013; Sez. 2, Sentenza n. 10285 del 29/04/2010; Sez. 3, Sentenza n. 18859 del 10/07/2008; Sez. 2, Sentenza n. 5202 del 07/03/2007; Sez. 2, Sentenza n. 13925 del 25/09/2002; Sez. 2, Sentenza n. 2712 del 23/03/1999; Sez. 2, Sentenza n. 244 del 13/01/1997; Sez. 2, Sentenza n. 2681 del 21/03/1994; Sez. 2, Sentenza n. 1866 del 15/02/1992; Sez. 2, Sentenza n. 13268 del 10/12/1991; Sez. 3, Sentenza n. 1261 del 04/03/1981; Sez. 3, Sentenza n. 1914 del 16/05/1975; Sez. 3, Sentenza n. 228 del 28/01/1972; Sez. 3, Sentenza n. 500 del 13/02/1968; Sez. 3, Sentenza n. 2939 del 21/12/1964; Sez. 3, Sentenza n. 1833 del 11/07/1964) nei termini che seguono:
 - si ricade nel campo di operatività della **garanzia edilizia in senso tecnico per vizi redibitori** (rilevante sul piano oggettivo), con riferimento alla cosa consegnata, qualora questa presenti imperfezioni che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.
 - si ha, invece, **mancanza di qualità essenziali** quando - in ragione delle alterazioni subite - la cosa appartenga, per sua natura o per gli elementi che la caratterizzano, ad un tipo o ad una specie diversa da quella pattuita, pur rimanendo nell'ambito dello stesso genere
 - sussiste consegna di **aliud pro alio**, che dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c., qualora il bene consegnato sia completamente eterogeneo rispetto a quello pattuito, per natura, individualità, consistenza e destinazione, cosicché, appartenendo ad un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad

assolvere allo scopo economico-sociale della res promessa e, quindi, a fornire l'utilità presagita.

- se tale criterio distintivo (valore, differenziazione di specie, diverso genere) si rapporta alla mancanza del certificato di agibilità, si deve concludere che
 - (A) **solo allorché l'immobile presenti "insanabili" violazioni di disposizioni urbanistiche, incidenti eziologicamente sulle condizioni di igiene, salubrità e sicurezza, non essendo il cespite oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore, si realizza un inadempimento qualificato che può dar luogo alla risoluzione** del contratto, siccome conseguente alla vendita di aliud pro alio (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 14900 del 29/05/2023; Sez. 2, Sentenza n. 39369 del 10/12/2021; Sez. 2, Ordinanza n. 4826 del 19/02/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017; Sez. 2, Sentenza n. 3851 del 15/02/2008; Sez. 2, Sentenza n. 17140 del 27/07/2006; Sez. 2, Sentenza n. 1391 del 11/02/1998). Quindi, l'aliud pro alio è integrato (legittimando l'ordinaria azione di risoluzione, a norma dell'art. 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dagli artt. 1495 e 1497 c.c.)
 - nel caso di **differenza strutturale**,
 - in caso di **alterazione qualitativa** che può determinare la degenerazione della cosa, il suo declassamento, a condizione che il difetto di qualità, in rapporto con quanto pattuito fra le parti, faccia della cosa, in sé e per sé, una res "irrimediabilmente" diversa, inidonea a soddisfare quella certa destinazione.
 - (B) Per contro: la facoltà di **sanare le difformità** riscontrate rispetto alle prescrizioni di igiene, salubrità e sicurezza, qualunque esse siano, evidentemente **esclude ontologicamente che il cespite alienato sia radicalmente eterogeneo** rispetto al modello pattuito, tanto da comprometterne definitivamente la funzione economico-sociale, imponendosi, quindi, di accertare, in concreto, se, alla stregua della natura (**quid**), del modo di manifestarsi (**quomodo**) e dell'entità della relativa esternazione (**quantum**) del requisito (igienico, sanitario, di sicurezza o inerente al risparmio energetico) inosservato, sia realizzata
 - **una mera imperfezione o alterazione relativa** al processo di fabbricazione, di produzione, di formazione e di conservazione della res
 - ovvero un **più consistente discostamento dal tipo o dalla specie**, alla stregua della privazione delle qualità essenziali inerenti alla sua natura e agli elementi sostanziali, benché non sia pregiudicata la preponderante prevalenza degli elementi che la caratterizzano ai fini della classificazione nel medesimo genere
 - indagine che deve essere compiuta avuto riguardo **ai requisiti minimi da rispettare quanto a superficie e altezze, aerazione, illuminazione, protezione dalla umidità e dalle intemperie, condizioni impiantistiche, acustica**, come stabiliti dal D.M. n. 5 luglio 1975 (c.d. decreto Salute) - fino all'adozione di un nuovo decreto, in attuazione dell'art. 20, comma 1-bis, del T.U. Edilizia -, fatte salve le prescrizioni derogatorie di cui ai regolamenti edilizi comunali.

b.4... ed in relazione alla mancanza dell'attestazione di agibilità, pur se vi è il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza per il suo rilascio...

Si tratta – dice la Corte – di verificare le conseguenze della **mancanza del documento** in sé, pur sussistendo la conformità alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza in senso sostanziale:

- il cespite ha un'oggettiva attitudine a soddisfare le aspettative dell'acquirente,

- ma difetta l'espletamento della pratica amministrativa atta al conseguimento del documento relativo all'agibilità, allo scopo di consentire al medesimo acquirente di rendere "commerciabile" il cespite acquistato (recte maggiormente appetibile sul mercato).

Richiama la Corte la differenza (si tratta di presupposti "non sovrapponibili") tra (Cons. Stato, Sez. VI, Sentenza n. 10340 del 23/11/2022; Sez. VI, Sentenza n. 6780 del 02/08/2022; Sez. VI, Sentenza n. 3666 del 10/05/2021; Sez. VI, Sentenza n. 8180 del 29/11/2019):

(a) certificato di agibilità = ha la funzione di accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti

(b) permesso di costruire = il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche

Tuttavia, l'inosservanza delle norme edilizie e urbanistiche può nondimeno rilevare in via riflessa sull'agibilità, ove implichi altresì il mancato adeguamento alle prescrizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e di risparmio energetico:

- ai sensi dell'art. 1477, ultimo comma, c.c., il venditore **deve consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso** della cosa venduta, obbligo ex lege tra cui rientra anche quello relativo alla consegna del certificato di agibilità (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 9226 del 20/05/2020; Sez. 62, Ordinanza n. 12226 del 18/05/2018; Sez. 2, Sentenza n. 2438 del 08/02/2016; Sez. 2, Sentenza n. 5778 del 12/03/2014; Sez.2, Sentenza n. 23157 del 11/10/2013; Sez. 2, Sentenza n. 12260 del 17/07/2012; Sez. 2, Sentenza n. 14899 del 06/07/2011; Sez.3, Sentenza n. 1701 del 23/01/2009; Sez. 2, Sentenza n. 13225 del 22/05/2008; Sez. 2, Sentenza n. 4513 del 28/03/2001; Sez. 2, Sentenza n. 1363 del 18/02/1999)
- il difetto della consegna del certificato non può dare luogo alla risoluzione del contratto, in quanto siffatta deficienza attiene ad un aspetto meramente formale e non influisce, per definizione, sulla funzione economico-sociale della res alienata, la cui identità sul piano statico e dinamico corrisponde esattamente all'oggetto della pattuizione
- qualora manchi la documentazione amministrativa, ma siano presenti in concreto i requisiti richiesti dalla legge per l'agibilità, non si può attivare il rimedio della risoluzione, presupponendo il ricorso a detto rimedio la verifica, sul piano oggettivo e subiettivo, dell'importanza dell'inadempimento ex art. 1455 c.c. (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7187 del 04/03/2022; Sez. 6-3, Ordinanza n. 8220 del 24/03/2021; Sez. 2, Sentenza n. 15052 del 11/06/2018; Sez. 3, Ordinanza n. 4022 del 20/02/2018; Sez. 2, Sentenza n. 10995 del 27/05/2015; Sez. 3, Sentenza n. 22346 del 22/10/2014; Sez. 2, Sentenza n. 7281 del 27/03/2014), nell'ottica della comparativa valutazione dell'interesse delle parti, per verificare se (all'esito della mancata consegna del documento attestante l'agibilità) si è verificato uno *squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale*;
- quindi, a fronte di detta carenza documentale, **può essere proposta domanda di esatto adempimento**, sempreché l'acquirente non ne fosse a conoscenza e, di conseguenza, non l'abbia espressamente accettata (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 1897 del 23/01/2023; Sez. 2, Sentenza n. 17123 del 13/08/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 20426 del 02/08/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017; Sez. 2, Sentenza n. 25427 del 12/11/2013; Sez. 2, Sentenza n. 259 del 08/01/2013; Sez. 2, Sentenza n. 16024 del 14/11/2002; Sez. 2, Sentenza n. 3687 del 29/03/1995; Sez. 2, Sentenza n. 10616 del 05/11/1990; Sez. 2, Sentenza n. 8450 del 20/08/1990; Sez. 2, Sentenza n. 1991 del 25/02/1987; Sez. 2, Sentenza n. 6403 del 06/12/1984; Sez. 2, Sentenza n. 201 del 17/01/1978; Sez. 1, Sentenza n. 2050 del 22/06/1972; Sez. 3, Sentenza n. 581 del 06/03/1970),

- domanda che si coniuga a quella volta ad ottenere la condanna del venditore inadempiente al **risarcimento dei danni**, conseguenti al mancato rilascio,
 - il che presuppone che l' an, il quomodo e il quantum di detto documento siano dimostrati
 - in difetto di tale prova la riparazione non spetterà, specie allorché sia stato accertato che tale circostanza non ha impedito all'avente diritto di utilizzare pienamente il bene come abitazione, senza che questi abbia concretamente subito quei pregiudizi economici che sarebbero potuti astrattamente derivare dalla mancanza del suddetto certificato, anche in termini di esborso di spese necessarie per la sua materiale acquisizione (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 12226 del 18/05/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017; Sez. 2, Sentenza n. 259 del 08/01/2013; Sez. 3, Sentenza n. 7529 del 15/05/2003; Sez. 2, Sentenza n. 12507 del 17/12/1993; Sez. 2, Sentenza n. 1377 del 20/04/1976; per il risarcimento del danno ex se, invece, Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 25418 del 10/10/2019).
 - si premura, dunque, la Corte di sconfessare quell' orientamento in forza del quale la mancata consegna del certificato di agibilità, quand'anche siano osservate le prescrizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e sul risparmio energetico, integrerebbe comunque un'ipotesi di aliud pro alio datum, per carenza di un requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, fattispecie idonea ad ottenere la risoluzione per inadempimento del venditore, finanche allorché il mancato rilascio dipenda da colpa della P.A. (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23265 del 18/09/2019; Sez. 2, Sentenza n. 1514 del 26/01/2006; Sez. 2, Sentenza n. 2729 del 25/02/2002; Sez. 2, Sentenza n. 829 del 29/01/1983): sul piano civilistico, dice la Corte,
 - deve essere valorizzato il rispetto in concreto delle prescrizioni igienico-sanitarie e di sicurezza dell'immobile, al fine di escludere che l'inadempimento del venditore nella consegna del certificato di agibilità integri gli estremi dell'inottemperanza grave, idonea ad incidere sul sinallagma funzionale
 - l'attestazione non rileva in sé, ma in quanto dichiarativa dell'osservanza delle relative prescrizioni
 - è, comunque, fatta salva la possibilità (nella prospettiva della buona fede contrattuale: Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 622 del 14/01/2019; Sez. 2, Sentenza n. 13438 del 30/06/2016; Sez. 2, Sentenza n. 23926 del 27/12/2012; Sez. 62, Ordinanza n. 8272 del 12/04/2011).), per il promissario acquirente, di rifiutare la stipula del definitivo fino al momento in cui non riceva la consegna di tale atto - o che, a fronte della stipula del definitivo di vendita, l'acquirente possa pretenderne il rilascio -, salvo espressa rinuncia dell'acquirente stesso al requisito dell'agibilità o comunque abbia esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 24317 del 05/08/2022; Sez. 6-2, Ordinanza n. 19749 del 22/09/2020; Sez. 6-2, Ordinanza n. 12324 del 23/06/2020; Sez. 6-2, Ordinanza n. 10665 del 05/06/2020; Sez. 2, Sentenza n. 2196 del 30/01/2020; Sez. 2, Sentenza n. 10820 del 11/05/2009; Sez. 2, Sentenza n. 15969 del 19/12/2000).

b.5. ...la testuale sintesi.

Alla "mancanza" del certificato di abitabilità (recte del certificato di agibilità) possono essere ricondotte le seguenti diverse fattispecie, con eterogenee conseguenze:

a) il difetto della richiamata certificazione può essere ascrivibile **all'assenza (in senso sostanziale-funzionale), in radice, dei requisiti** di conformità igienico-sanitaria, di sicurezza e sul risparmio energetico, volti a rendere abitabile o agibile l'immobile - assenza che non sia sanabile in termini assoluti -: in tal caso, il bene oggetto del negozio traslativo (o della promessa di vendita) assume

connotazioni completamente diverse da quelle pattuite (ossia appartiene ad un genere o sottogenere diverso, rivelandosi funzionalmente **del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della res venduta** e, quindi, a fornire l'utilità richiesta), con la correlata possibilità di esperire l'azione di **risoluzione (per vendita di aliud pro alio)**, senza soggiacere alle strettoie decadenziali e prescrizionali delle garanzie edilizie;

b) oppure la mancanza sostanziale dei requisiti igienico-sanitari può determinare un **vizio della cosa alienata ovvero una mancanza di qualità essenziali**, laddove le difformità accertate siano sanabili e, dunque, non abbiano un'incidenza strutturale e funzionale sulla destinazione economico-sociale del bene;

c) in ultimo, la carenza della relativa certificazione può avere un **rilevato esclusivamente formale-documentale**, in quanto, pur sussistendo i requisiti di conformità alle prescrizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e sul risparmio energetico, la pratica amministrativa volta ad ottenere il rilascio di tale attestazione non sia stata avviata o ultimata, a cura dell'alienante o del promittente venditore, in tal caso derivandone a priori che il contratto non può essere risolto, atteso che **l'inadempimento dedotto non è talmente grave** da dar luogo ad uno squilibrio funzionale del sinallagma negoziale, sebbene possa esserne invocato l'adempimento e possa essere azionata la relativa tutela risarcitoria.

- rilevanza dell' indicazione dell'amministratore e della sua qualifica nella relazione di notifica -

Interessante precedente quello di **Cassazione civile sez. I, 09/08/2023, n.24282**, pur e di rilevanza essenzialmente processuale.

La Corte, in una controversia tra un condominio ed il M.I.T. sulla non debenza di un canone per l'occupazione abusiva, da parte di un condominio di area demaniale marittima su cui era stata posizionata una condotta di scarico dichiara l' inammissibilità del ricorso (proposto dall'agenzia) per vizio di notifica. Quel che qui interessa rilevare (nella ben più complessa articolazione processuale della vicenda) è che la notifica (pur rinnovata) nei confronti del condominio è stata ritenuta invalida con la seguente, testuale dizione: "il procedimento notificatorio - dopo la prima notifica non andata a buon fine, poiché nulla, - era ripreso solo dopo oltre due mesi dalla scadenza del termine ex art. 325 c.p.c., e in ogni caso anche la seconda notifica a mezzo posta non era andata a buon fine, **essendo stata richiesta nei confronti di R.S., senza indicarne la qualità di amministratore del Condominio**, nonché indirizzata non al luogo di sua residenza o domicilio, ma a quello di ubicazione del Condominio. "

E', dunque, confermata la rilevanza (e non solo formale) del ruolo dell'amministratore professionista: non basta la sua (generica) indicazione, ma serve che il professionista sia espressamente indicato come tale, destinatario della notifica da effettuare nei confronti del condominio (e ciò nella piena osservanza dell'art. 1131 c.c. sulla rappresentanza passiva, secondo il quale: " *Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. [II]. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto* ").

Principio ovvio e consolidato, ma che non è mai male richiamare alla mente.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso; condanna i ricorrenti alla rifusione delle spese di lite del presente giudizio, liquidate in complessivi Euro2.000,00, di cui Euro200,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali (15%) e accessori di legge.

- un obiter confermativo sulla specifica legittimazione dell'amministratore costituito convenzionalmente per la ricostruzione -

Interessante (anche se non particolarmente ricorrente) fattispecie quella considerata da **Cassazione civile sez. III, 09/08/2023, n.24331**.

L'attore rappresentò

- di avere ricevuto, in qualità di condomino e secondo il valore delle tabelle millesimali, la richiesta di contribuire al pagamento di somme dovute dal Condominio alla società appaltatrice a seguito dell'esito del contenzioso introdotto dalla predetta e concluso con lodo arbitrale, confermato dalla Corte d'appello di Napoli;

- di essersi opposta agli atti di precetto

- di avere successivamente provveduto, previa transazione, al pagamento di quanto dovuto.

Di vero la controversia presenta un articolato sviluppo (afferente – essenzialmente – il rapporto, che non riguarda la presente disamina, tra venditore, acquirenti, danti causa e nudi proprietari), ma, per quanto riguarda l'oggetto della presente disamina pone (e richiama) questo sviluppo argomentativo:

a. Il D.Lgs. 30 marzo 1990, n. 76, art. 15 (Testo unico delle leggi per gli interventi nei territori della Campania, Basilicata, Puglia e Calabria colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980, del febbraio 1981 e del marzo 1982), sotto il titolo "Condominio di edifici", dispone: "*1. Per gli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici i proprietari delle unità immobiliari procedono alla costituzione convenzionale del condominio al fine di adottare le delibere necessarie per l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione. Si applica per la determinazione della maggioranza la disposizione del successivo comma 3...*".

b. Rammentano, poi, gli ermellini di aver già rilevato che (Cass., sez. 2, 18/04/2018, n. 9547), si è in presenza di una disposizione che, mirando ad agevolare la ricostruzione delle zone territoriali colpite dal sisma, prevede l'**applicabilità della disciplina del condominio**, non solo nella interlocuzione tra privati e pubblica amministrazione, ma anche per tutto quanto attiene alla esecuzione delle opere di ricostruzione.

c. L'**amministratore del condominio costituito convenzionalmente**, ai sensi del D.Lgs. 30 marzo 1990, n. 76, art. 15 per gli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici di cui al medesimo decreto, e', dunque, **legittimato passivamente** in relazione alle **controversie concernenti l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione** oggetto delle delibere adottate dal condominio stesso, essendo ciò conforme alle **ragioni acceleratrici** della normativa sulla ricostruzione, che postulano un amministratore munito dei poteri di rappresentanza di cui all'art. 1131 c.c. (Cass., sez. 2, 13/06/2013, n. 14899).

d. l'amministratore delle unità minime di intervento (UMI), costituite ai sensi del D.Lgs. 30 marzo 1990, n. 76, art. 15 con riferimento agli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici di cui al medesimo decreto, **è legittimato sia attivamente che passivamente, per tutto quanto concerne l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione** oggetto delle delibere adottate dal condominio, nei medesimi termini in cui lo è l'amministratore di un condominio di edificio.

d.) Tuttavia, che, al di là dei poteri di rappresentanza riconosciuti in capo all'UMI, il **pagamento** di eventuali somme dovute in forza del contratto di appalto concluso dall'Unità, **non può che gravare sul Condominio** in rappresentanza del quale quel contratto è stato stipulato, cosicché la società appaltatrice ben poteva agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini, tra i quali si **ripartivano gli oneri secondo le tabelle millesimali**, a nulla rilevando che destinataria dei contributi elargiti dallo Stato ex lege n. 219 del 1981 fosse esclusivamente l'UMI, e non il Condominio.

- ancora su decadenza e prescrizione per vizi dell'opera (condominiale); la legittimazione concorrente del singolo condomino -

Principi noti quelli richiamati da **Cassazione civile sez. II, 10/08/2023, n.24465**. Intestazione

Il fatto: la committente conveniva al giudizio del Tribunale il convenuto, in proprio e quale legale rappresentante della società appaltatrice, in un'**azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. per vizi di costruzione di un immobile**, con domanda di risarcimento dei danni. Allegate erano **infiltrazioni d'acqua dovute a cattiva esecuzione di opere di impermeabilizzazione** dell'edificio, onde si era resa necessaria una seconda pavimentazione. La domanda veniva accolta sia in prima che in secondo grado.

In particolare, rilevavano i giudici di prossimità che:

- (a) l'entità delle infiltrazioni comporta l'applicazione dell'art. 1669 c.c.;
- (b) il dies a quo del termine di un anno dalla scoperta dei vizi per la denuncia coincide con il giorno in cui si consegue conoscenza completa dei medesimi e delle loro cause sulla base di un accertamento tecnico,
- (c) in concerto il termine si doveva ritenere rispettato anche condividendo l'impostazione meno favorevole all'attrice adottata dal giudice di primo grado, che identificava il dies a quo con la data in cui l'amministratore del condominio rilevò l'esistenza dei vizi e scrisse alla committente e all'appaltatrice, e ciò con riferimento ai termini decadenziali:
 - c.1. di un anno dalla **scoperta**, per la denuncia dei vizi
 - c.2. di un anno dalla **denuncia** per l'esercizio dell'azione.

Questo accertamento è confermato dai giudici di legittimità, i quali così testualmente arrestano:

- anche se si condividesse l'impostazione meno favorevole all'appellata adottata dal primo giudice, rispetto a quella qui sostenuta, i tempi di legge per la denuncia dei vizi e per l'esercizio dell'azione sono stati rispettati e l'eccezione non è fondata. Dalla missiva del professionista che assisteva il condominio, in atti, rivolta a ciascuna delle società costituite nel presente giudizio, ***può desumersi l'esistenza di alcuni dei vizi, oggetto della successiva denuncia e della consulenza tecnica, ma non può dirsi che subito dopo la consegna si fosse pervenuti alla piena consapevolezza della pluralità delle situazioni infiltrative (con distacchi d'intonaci e soprattutto con deformazioni delle tegole d'impermeabilizzazione della copertura dell'edificio), che emergono dalla consulenza di parte della committente***
- corretta è, dunque, la decisione della corte territoriale che aderisce alla tesi che **il termine per la denuncia ex art. 1669 c.c. decorre da quando il committente ha conoscenza sicura dei difetti**, e, dunque:
 - in via **generale**, quando si sia manifestata la gravità di questi ultimi e si sia – quindi - conseguita, sulla base di accertamenti tecnici, comprensione piena del fenomeno ed imputazione delle cause, individuate chiaramente
 - **eccezionalmente**, quando abbia consapevolezza dell'entità dei difetti e delle loro cause fin dal momento della prima manifestazione: in tal caso il dies a quo può essere fissato in un momento anteriore rispetto all'esito degli accertamenti tecnici (cfr. Cass. 27693/2019, tra le molte).

Si ribadisce, poi, che “nelle controversie che pur investono le **parti comuni** dell'edificio condominiale, **ciascun condòmino ha legittimazione** ad agire autonoma e concorrente con quella dell'amministratore. Tale è l'orientamento di questa Corte (per l'argomentazione si rinvia a Cass. SU 10934/2019)”.

Sotto il profilo della qualificazione giuridica dell'azione come ex art. 1669 c.c. e non già ex art. 1667 c.c. rinvia al precedente di Cass. SU 7756 del 2017 (*La responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili opera anche in relazione ai lavori di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che rovinano oppure presentino evidente pericolo di rovina o gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.*).

***** ***** *****

- ancora in tema di condominio minimo e di inadempimento di contratto di appalto nel caso di contrasto tra i condomini-

Un singolare, interessante, caso è esaminato da **Cassazione civile sez. II, 18/08/2023, (ud. 02/11/2022, dep. 18/08/2023), n.24824.**

Uno dei due condomini del condominio “minimo” chiedeva la condanna del prestatore d’ opera all’ adempimento del contratto di prestazione d’opera stipulato per la realizzazione di alcuni lavori di piastrellazione nel proprio appartamento e nel nuovo vano scala nell’edificio di abitazione dell’attore, in proprietà comune allo stesso e ad un suo cugino. Riferiva l’attore che dopo la regolare esecuzione delle opere nella propria abitazione, il convenuto aveva intrapreso l’attività di piastrellazione del vano scala che aveva successivamente interrotto.

Si difendeva costui negando il proprio inadempimento, motivando l’interruzione dell’opera per espressa comunicazione di sospensione dei lavori da parte del direttore dei lavori, designato dai due comproprietari: sospensione che non veniva mai revocata.

La domanda era rigettata sia dal Tribunale che dalla Corte di appello.

Di analogo avviso andava la Corte di legittimità.

Per quel che qui interessa, rilevava la Cassazione che non si poteva neppure porre un problema di confini della rappresentanza del direttore dei lavori (che andava segregata nell’ ambito puramente tecnico), dovendosi – invece, por mente alla legittimità dell’ordine di sospensione impartito all’esecutore dell’opera. Correttamente la Corte, dopo avere precisato che non sussiste alcun dubbio che al geometra fosse stato attribuito l’incarico di direzione delle opere edilizie riguardanti sia le singole unità immobiliari sia le parti comuni dell’edificio, rileva che è fuor di dubbio è che le opere oggetto di vertenza tra le parti inerissero una porzione del fabbricato in comune proprietà e che proprio in ragione di tale comunanza **ciascuno dei comproprietari avesse titolo per consentire o meno l’esecuzione delle opere sulle parti comuni ovvero richiederne la sospensione, cosa questa effettivamente verificatasi su disposizione del direttore dei lavori**", proprio perché si trattava di interventi di ordinaria amministrazione (o gestione, s e si preferisce).

Dunque, si trattava dell’incarico conferito dai due comproprietari al prestatore d’ opera, è quindi deve ritenersi legittimo l’ordine di sospensione dei lavori impartito, quand’anche - come sostenuto del ricorrente - lo stesso avesse assunto la qualità di "semplice nuncius della volontà dell’altro comproprietario".

In questo contesto esclude poi la Corte che vi possa essere il rifiuto immotivato di adempiere che equivale ad inadempimento e può legittimare la risoluzione del contratto, proprio in considerazione dei contrasti emersi tra i due condomini, di cui il prestatore d’ opera Anche il prendeva regolarmente atto.

Rileva la Cassazione, come correttamente il Tribunale, più che correttamente, richiamando la disciplina tipica del condominio (minimo) in tema di lavori sulle parti comuni e di formazione della volontà dei condomini, ha affermato che **solo con analogha modalità dispositiva scaturente dalla decisione dei proprietari ed espressa dal direttore dei lavori avrebbe potuto darsi corso alla ripresa dei lavori.**

Del resto (anche qui più che correttamente) La Corte di appello ha confermato tale rilievo, evidenziando che tale motivazione è stata utilizzata dal Tribunale per porre in risalto **"il contegno dell’esecutore che non aveva inteso proseguire nella posa in opera della piastrellatura sulle parti comuni, consapevole della diversa volontà dell’altro comproprietario (a lui nota a seguito della conversazione avuta) e formalizzata dal direttore dei lavori"**.

Desumiamo dalla sentenza che – quando si controverta di inadempimento del contratto d’ opera - le dinamiche interne al rapporto tra condomini, presentano un’ immediata valenza anche esterna: nel caso considerato, infatti, i contrasti insorti tra i due condomini, oltre a rilevare nella definizione dei loro rapporti (e, quindi, del governo della cosa comune e del riparto dei costi), spiegano diretta

rilevanza anche nel rapporto con i terzi (nella specie e proprio tale contrasto che viene richiamato per escludere l' inadempimento del prestatore d' opera, che - in difetto di un' unarie volontà diretta a revocare la sospensione dei lavori- si è astenuto dal riprendere l' esecuzione dei medesimi, che - tuttavia - gli era stata ordinata da uno solo dei due comproprietari).

- un "obiter": un canone "generale" in punto legittimazione attiva a richiedere il ristoro del danno da infiltrazioni -

La pronuncia di **Cassazione civile sez. III, 18/08/2023, n.24845** si evidenzia per l'affermazione (quasi fosse cosa scontata) di un canone generale in tema di individuazione del soggetto legittimato a richiedere il risarcimento del danno da infiltrazioni (nella specie, provenienti dal tetto condominiale).

Par qui sufficiente trascorrere alla trascrizione del corrispondente passaggio motivazionale.

La giurisprudenza di legittimità ha avuto modo, dice la Corte, di affermare che "anche colui che per circostanze contingenti si trovi ad esercitare un potere soltanto materiale sulla cosa può dal danneggiamento di questa risentire un danno al suo patrimonio, indipendentemente dal diritto, reale o personale, che egli abbia all'esercizio di quel potere e cioè senza che sia tenuto a dimostrare il titolo di proprietà" (Cass. n. 5421/2000; cfr., ex multis, Cass. n. 15233/2007 e Cass. n. 15458/2011): e questo è un principio che va sempre tenuto presente quando si tratta di individuare il soggetto (appunto, non necessariamente il solo proprietario) che può richiedere il ristoro del danno da infiltrazioni.

- spese di riscaldamento, decreto ingiuntivo e diritto al distacco: presupposti e condizioni -

Interessanti precisazioni quelle distese da **Cassazione civile sez. II, 31/08/2023, n.25559** in tema di distacco solitario dall' impianto di riscaldamento centralizzato.

Il Tribunale respingeva l' opposizione avverso il decreto ingiuntivo con il quale era stato ingiunto all' L'attore contestava l'esistenza dell'obbligazione asserendo di avere acquistato l'immobile dalla precedente proprietaria che aveva già all'epoca provveduto al distacco dell'appartamento dal sistema centralizzato di riscaldamento.

Il Tribunale, sulla base dei risultati della CTU rilevava che il distacco operato dalla dante causa dell'opponente **non** era conforme né ai *requisiti richiesti dall'art. 1118 c.c.* né ai requisiti indicati dalla L.R. n. 156 del 2008, come modificata dalla Delibera Giunta Regionale n. 1366/118, valorizzando, altresì, il fatto che l'impianto autonomo installato non risultava essere a norma. Per l'effetto, accogliendo la riconvenzionale avanzata dal Condominio, condannava parte attrice al ripristino del collegamento del proprio impianto di riscaldamento a quello condominiale;

La Corte di Appello dichiarava inammissibile il gravame, per non avere una ragionevole probabilità di essere accolto, ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c.

Era ritenuta corretta la decisione del giudice di prima istanza secondo la quale *il condomino distaccato doveva fornire la prova, tramite documentazione tecnica, che dallo stesso non derivavano notevoli squilibri all'impianto di riscaldamento o aggravii di spesa per gli altri condomini che continuavano a servirsi dell'impianto condominiale.*

Per l'effetto, l' opponente ricorreva per cassazione, impugnando la sentenza di primo grado, incontrando il favore della Corte.

Risolte alcune problematiche di ordine squisitamente processuale, la gli ermellini passano ad esaminare il merito del proposto gravame, il cui primo motivo deduceva violazione e la falsa applicazione dell'art. 1118 c.c. per aver il tribunale dedotto l'illegittimità del distacco del servizio di riscaldamento dalla accertata irregolarità dell'impianto autonomo, laddove siffatta analisi doveva essere effettuata solo sulla scorta dei parametri richiesti dall'art. 1118 c.c..

L'ordinanza in commento reputa *“la censura è fondata, non potendosi condividere il ragionamento del Giudice di merito”*. La Corte dà in primo luogo seguito all'inquadramento normativo della fattispecie, ricordando che la **questione relativa al distacco di un condominio dall'impianto centralizzato condominiale trova la sua immediata disciplina nella normativa di cui all'art. 1118 c.c., come modificata dalla L. n. 220 del 2012, in vigore dal 18 giugno 2013, c.d. riforma del condominio.**

La norma, si evidenzia, ha:

- espressamente, ammesso **la possibilità del singolo condomino di distaccarsi** dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di raffreddamento
- diritto che non è assoluto, bensì condizionato alla dimostrazione, da parte del condomino
 - che dal distacco non derivano **notevoli squilibri di funzionamento** dell'impianto
 - ovvero, **aggravi di spesa** per gli altri condomini.
- il condomino che intende distaccarsi deve, in altri termini,
 - fornire la prova della ricorrenza di tali presupposti, essendo, perciò – tenuto a fornire **preventiva informazione** sulla loro ricorrenza
 - tale informazione dovrà necessariamente essere **corredata dalla documentazione tecnica** attraverso la quale egli possa dare prova dell'assenza di "notevoli squilibri" e di "assenza di aggravi" per i condomini che continueranno a servirsi dell'impianto condominiale
- tale onere, si precisa, viene meno nel solo caso in cui **l'assemblea condominiale abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune** sulla base di una propria **autonoma valutazione** della sussistenza dei presupposti di cui si è detto: cioè, in altre parole, se l'assemblea – nel suo discrezionale potere di governo della res comune ritiene che la richiesta di distacco possa essere accolta, implicitamente valutando la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge
- nell'ipotesi in cui si ravvisino **squilibri nell'impianto condominiale e/o "aggravi" per i restanti condomini**, il condomino dovrà
 - **rinunciare** dal porre in essere il distacco
 - diversamente potrà essere **chiamato al ripristino** dello status quo ante
- va, invece, **escluso** che, ai sensi dell'art. 1118 c.c., il condomino possa effettuare il **distacco** e restare tenuto semplicemente a **concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria** dell'impianto e per la sua **conservazione e messa a norma**"; infatti, precisa la Corte, la possibilità (distacco e concorso spese manutenzione e messa a norma) è prevista **solo per quei soggetti che abbiano potuto distaccarsi, per aver provato che dal loro distacco "non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini"**.

Dal generale al particolare: il Tribunale ha erroneamente ritenuto che la delibera con la quale il condominio ha *negato l'autorizzazione a mantenere il distacco della propria unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato*, fosse legittima in quanto la condomina aveva provveduto *autonomamente al distacco del proprio impianto* da quello centralizzato **senza la preventiva comunicazione agli altri condomini**, aggiungendo che l'espletata c.t.u. evidenziava come *il distacco operato non rispettava i requisiti normativi*, per cui difettava la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1118 c.c.

Secondo la Corte, aderire alle conclusioni della sentenza impugnata, importerebbe la conclusione che il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, che – invece- va ammesso in linea di principio, sarebbe sempre da escludere in concreto, *in quanto oltre a non indicare quali sarebbero le condizioni previste dall'art. 1118 c.c. e dalla normativa regionale nella specie violate (impianto autonomo con un terminale di scarico dei fumi realizzato sulla parete verticale esterna), dalle*

argomentazioni esposte appare che la violazione contestata attiene sostanzialmente alla sola mancata proceduralizzazione della pratica per il perfezionamento del distacco e la non messa a regola dell'impianto autonomo realizzato, circostanze che di per sé sole, invece, non hanno alcun rilievo al nostro fine, laddove va verificata nello specifico la mancanza di squilibri tecnici pregiudizievoli per l'erogazione del servizio e gli eventuali aggravii di spesa per i rimanenti condomini scaturenti dal chiesto distacco.

Quindi bisogna nettamente distinguere il rispetto dei requisiti sostanziali (squilibri tecnici ed aggravii) da quelli formali (omessa proceduralizzazione della richiesta): solo i primi debbono venire in considerazione per affermare la legittimità del distacco.

Per cui si può riassumere il percorso argomentativo in questa **massima**: L'art. 1118 c.c. subordina la possibilità del distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale del singolo condòmino alla condizione che lo stesso dimostri che dal detto distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa a carico dei rimanenti condòmini, poiché, in caso contrario, l'eventuale distacco lo esporrà al rischio di essere chiamato al ripristino dello status quo ante. Sul soggetto che intende operare il distacco grava l'onere di provare che non vi siano tali pregiudizi e la detta prova dovrà essere fornita mediante specifica documentazione tecnica. Tale onere viene meno, tuttavia, nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria autonoma valutazione di assenza di pregiudizi.

andrea andrich
avvocato in venezia