



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

NEWSLETTER N. 17 / 2013



Centro Studi Nazionale ANACI

Via Cola di Rienzo, 212 – 00192 Roma



ANACI

Centro Studi Nazionale

SOMMARIO

Approfondimenti:

Appalto: la responsabilità del condominio nei danni cagionati dall'esecuzione delle opere	PAG.3-4
Canna fumaria ed uso della cosa comune	PAG.4-5
IVA del 10% per la manutenzione obbligatoria degli impianti elevatori e di riscaldamento	PAG.6

Sentenze:

Parcheggi	PAG.7
Uso della cosa comune	PAG.8
Distanze	PAG.8
Spese condominiali	PAG.9

A questo articolo hanno collaborato:

- Edoardo Riccio
- Francesco Burrelli
- Laura Marchetti
- Matteo Peroni

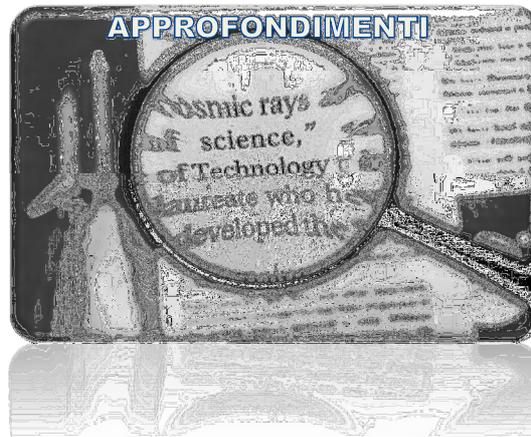
Impaginazione a cura di Federica De Santi



ANACI

Centro Studi Nazionale

Centro Studi Nazionale - Newsletter n. 17 / 2013



APPALTO : LA RESPONSABILITA' DEL CONDOMINIO NEI DANNI CAGIONATI DALL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Vige la corresponsabilità dell'appaltatore con il condominio committente?

La pronuncia n. 2362/2012 della Corte di Cassazione in materia di appalto, tratta la vexata questione della corresponsabilità del condominio committente con l'appaltatore per i danni cagionati a terzi, - includendo nella dizione terzi i condomini per quanto attengono le proprietà esclusive, - ed in precipuo si riferisce ad un caso in cui, nel corso di lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura appaltati dal Condominio, ed eseguiti senza l'ausilio delle cautele idonee ad evitare le infiltrazioni per i preventivabili rovesci meteorologici (installazione di un telo impermeabile), gli appartamenti sottostanti sono stati irreversibilmente inondati.

La questione prende le mosse da una sentenza emessa dal Tribunale adito di Santa Maria Capua Vetere, che rigettava la domanda di condanna del Condominio convenuto, condannando l'appaltatore (terzo chiamato dal Condominio) al risarcimento danni subiti dai condomini attori. La Corte d'Appello di Napoli, a riforma della pronuncia del giudice di prime cure, riteneva corresponsabile nella causazione dell'evento nella misura concorrente del 25 % il Condominio, poiché "essendo prevista nell'opera la rimozione dello strato di impermeabilizzazione, aveva concretizzato grave imprudenza per il condominio l'aver disposto l'esecuzione delle opere nel periodo autunnale, notoriamente piovoso, pari imprudenza per l'appaltatore nell'aver accettato di procedere all'esecuzione, tenendo un comportamento negligente nell'omettere l'adozione di qualsivoglia opera precauzionale".

Nel caso di specie, la Suprema Corte ha valutato in primis la clausola contrattuale che poneva espressamente a carico dell'appaltatore tutti i danni conseguenti dalla esecuzione di opere a condomini o a terzi, sia cose che a persone, e ritenutala espressamente vincolante per i soli



ANACI

Centro Studi Nazionale

contraenti e non per i terzi, - in guisa tale da immobilizzare e limitare l'azione giudiziale verso una parte contraente per la pretesa occasionata dal fatto illecito radicato dalla esecuzione del contratto (art 1372 c.c., Cass. n. 1980/5496), - ha ritenuto approfondire il tema della responsabilità dell'appaltatore. Coerentemente, menzionando a sostegno del proprio assunto la sentenza Cass. n. 4361/2005, la Corte rileva che l'appaltatore che a proprio rischio e con propria organizzazione di mezzi e curando le modalità esecutive, esegue l'opus perfectum in piena autonomia è, in generale, responsabile dei danni derivanti a terzi nella o dalla esecuzione dell'opera (Cass. n. 11371/2006).

In tale ottica prosegue respingendo le argomentazioni della Corte di Appello in ordine alla previsione contrattuale di esecuzione delle opere nel periodo autunnale notoriamente piovoso, in forza delle eccezioni al principio generale di responsabilità. Le eccezioni pregnanti radicano la decisione degli ermellini di considerare il condominio committente quale corresponsabile in via diretta con l'appaltatore per i danni cagionati a terzi, (tra le tante citate Cass. n. 2003/7273, Cass. n. 2004/7499, Cass. n. 2004/11478) ogni qualvolta si ravvisano le seguenti eccezioni:

- violazioni a carico del committente del principio del *neminem laedere* riconducibili all' art 2043 c.c. (ad esempio, tralasciare la sorveglianza nell'esecuzione dell'opera);
- l'evento dannoso sia addebitabile al Condominio per culpa in eligendo determinata nell'aver scelto impresa che difettava delle necessarie capacità tecniche organizzative;
- l'appaltatore in forza dei patti contrattuali o nel concreto svolgimento del contratto, è stato un *nudus minister*, indi esecutore di ordini del committente e privato della sua autonomia;
- quando il committente si è ingerito con singole e specifiche direttive nelle modalità di esecuzione del contratto o abbia concordato con l'appaltatore singole fasi o modalità esecutive dell'appalto.

La riforma in materia condominiale innovante dal 18 giugno 2013, non tocca i fondamenti della rassegnata pronuncia, che oggetto di dettagliate tutele offerte dalla legislazione vigente.

Scritto da Laura Marchetti

CANNA FUMARIA ED USO PARTI COMUNI

La sentenza n. 945 del 16.01.2013 emessa dalla Suprema Corte di Cassazione (Sezione II, presidente dott. Triola Roberto Michele, relatore dott. Petitti Stefano) tratta l'impugnativa di una delibera condominiale nella quale l'assemblea approvava l'utilizzo del vano pattumiera – corrispondente ad un alloggio – per allocarvi il contatore e l'eventuale caldaia del gas. Il giudice di terzo grado ritiene tale delibera, assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma, c.c. lecita in quanto l'opera non rientra nel regime delle innovazioni.

L'analisi svolta dai giudici di legittimità parte dalla circostanza che la canna pattumiera era stata sigillata, non veniva più utilizzata da anni ed aveva perso la sua originaria destinazione; tale mutamento viene così spiegato: *“Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento di tali beni.*

L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare, sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e



ANACI

Centro Studi Nazionale

quindi non incida sui diritti dei singoli condomini”.

Posto quanto sopra l'utilizzo del vano pattumiera non costituisce innovazione in quanto non muta la destinazione del bene comune occupato e rispetta i principi stabiliti dall'art. 1102, 1° comma, c.c.: *“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto”*; la suprema Corte afferma pertanto il seguente principio di diritto: *“Occorre in proposito premettere che nella giurisprudenza di questa Corte si è chiarito che costituisce innovazione ex art. 1120 cod. civ., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione della opere.*

Ove invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 cod. civ., che pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 cod. civ (Cass. n. 240 del 1997; Cass. n. 2940 del 1963).

In sostanza, perchè possa aversi innovazione è necessaria l'esecuzione di opere che, incidendo sull'essenza della cosa comune, ne alterino l'originaria funzione e destinazione. Inoltre, proprio perchè oggetto di una delibera assembleare, l'esecuzione di opere, per integrare una innovazione, deve essere rivolta a consentire una diversa utilizzazione delle cose comuni da parte di tutti i condomini”.

I principi qui affermati non subiscono mutamenti a seguito della *“riforma del condominio”* (L. 220/2012 che entrerà in vigore il 18.06.2013) anche se, in materia di opere svolte nelle parti private, è opportuno richiamare la nuova formulazione dell'art. 1122 c.c.: *“Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.*

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea”.

Con il primo comma si tutela il condominio vietando al singolo di compiere (nella sua proprietà, nelle parti normalmente destinate all'uso comune ed in quelle che gli siano state attribuite in proprietà esclusiva) opere che rechino danno alle parti comuni che determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Così facendo si recepisce la giurisprudenza prevalente che già faceva discendere tali divieti anche dal precedente testo legislativo.

Il secondo comma è di più difficile interpretazione in quanto non è chiaro se la preventiva notizia all'amministratore debba essere data per tutte le opere di cui al comma 1 (quindi anche quelle nelle parti private !!!) o se invece imponga tale incombenza nel caso di opere che coinvolgono direttamente o indirettamente le parti comuni e che potrebbero rientrare nei casi di cui sopra. In attesa delle prime pronunce giurisprudenziali, personalmente, ritengo che la seconda ipotesi sia quella più ragionevole.

Scritto da Matteo Peroni



ANACI

Centro Studi Nazionale

IVA DEL 10% PER LA MANUTENZIONE OBBLIGATORIA DEGLI IMPIANTI ELEVATORI E DI RISCALDAMENTO

Importante precisazione da parte della Agenzia delle Entrate: Risoluzione N.15/E

L' Agenzia delle Entrate con la risposta al quesito, coglie l' occasione per precisare le problematiche nate su un argomento da molti ritenuto "pacifico" ossia l'assoggettabilità con **l'aliquota IVA ridotta del 10%** per le prestazioni di manutenzione obbligatoria degli impianti **Elevatori** e di **Riscaldamento**, consistenti nelle verifiche periodiche finalizzate al ripristino della funzionalità ordinaria anche con impiego di ricambi **a condizione che i fabbricati in questione siano a prevalente destinazione abitativa**. Si noti bene che occorre fare riferimento al costo puro dell'intervento manutentivo prestato anche a seguito di un contratto annuale di assistenza, quindi **sono escluse quelle spese di natura diversa**, (es. la quota riferita alla copertura assicurativa RC) che, a scanso di equivoci, dovrà risultare da un distinto corrispettivo.

La precisazione riconosce **la facoltà** da parte degli **utenti/beneficiari della prestazione di richiedere ai fornitori del servizio la restituzione della parte di IVA pagata in eccesso** per la quale costoro, provando formalmente l' avvenuta corresponsione, potranno richiedere il **rimborso all'ufficio tributario nel termine di due anni**. Non è previsto il recupero dell' IVA rimborsata mediante il meccanismo della variazione previsto dall' art. 26 della legge IVA (nota di credito).

Scritto da Francesco Burrelli



ANACI

Centro Studi Nazionale



“A cura di Edoardo Riccio”

PARCHEGGI

Cassazione Civile, 16.01.2013, n. 943: La violazione dell'obbligo imposto dal Comune di costruire parcheggi in misura superiore alla Legge non genera diritti a favore di terzi

Nel caso in cui il provvedimento concessorio del Comune obbligasse il costruttore a realizzare spazi destinati a parcheggio in misura superiore al limite previsto dalla **Legge 17 agosto 1942, n. 1150, all'articolo 41-sexies (un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione)**, la violazione di tale obbligo concerne i rapporti tra il costruttore e la Pubblica Amministrazione, e non genera diritti a favore di terzi quali, ad esempio, possono essere i condomini acquirenti.

Cassazione Civile, 24.01.2013, n. 1753: Sono nulle le clausole che sottraggono le aree destinate a parcheggio ai sensi della L. 1150/1942 al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini

L'art. 41 "sexies" della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, il quale dispone che nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, stabilisce un vincolo di destinazione, in correlazione con la finalità perseguita di normalizzazione della viabilità urbana, che incide con effetti necessariamente inscindibili sia nel rapporto pubblicistico di concessione - autorizzazione edilizia, sia negli atti privati di disposizione degli spazi riservati al parcheggio, imponendo la destinazione di detti spazi ad uso diretto dei proprietari delle unità immobiliari comprese nell'edificio, e dei loro aventi causa.

Pertanto, sono nulle e sostituite "ope legis" dalla norma imperativa, ai sensi dell'art. 1419 c.c., comma 2, le clausole dei contratti di vendita che sottraggono le aree predette al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini.



ANACI

Centro Studi Nazionale

USO DELLA COSA COMUNE

Cassazione Civile, 16.01.2013, n. 945: La differenza tra innovazione e uso più intenso della cosa comune

Costituisce innovazione ex art. 1120 cod. civ., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione della opere. Ove invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 cod. civ., che pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 cod. civ. In sostanza, perchè possa aversi innovazione è necessaria l'esecuzione di opere che, incidendo sull'essenza della cosa comune, ne alterino l'originaria funzione e destinazione. Inoltre, proprio perchè oggetto di una delibera assembleare, l'esecuzione di opere, per integrare una innovazione, deve essere rivolta a consentire una diversa utilizzazione delle cose comuni da parte di tutti i condomini.

DISTANZE

Cassazione Civile, 16.01.2013, n. 955: Il diritto di veduta non comprende il diritto di soggiungere verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone

I principi appena ricordati si coordinano con l'ulteriore dictum per cui "il proprietario o condomino il quale realizzi un manufatto in appoggio o in aderenza al muro in cui si apre una veduta diretta o obliqua esercitata da un sovrastante balcone, e lo elevi sino alla soglia del balcone stesso, non è soggetto, rispetto a questo, alle distanze prescritte dall'art. 907 c.c., comma 3, nel caso in cui il manufatto sia contenuto nello spazio volumetrico delimitato dalla proiezione verticale verso il basso della soglia predetta, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario del piano di sopra. Infatti, tra le normali facoltà attribuite al titolare della veduta diretta od obliqua esercitata da un balcone è compresa quella di inspicere e prospicere in avanti e a piombo, ma non di soggiungere verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone, non potendo trovare tutela la pretesa di esercitare la veduta con modalità abnormi e puramente intrusive, ossia sporgendosi oltre misura dalla ringhiera o dal parapetto. Peraltro, è la stessa norma dell'art. 907 cod. civ. ad aver operato il bilanciamento con l'interesse, obiettivo, alla riservatezza, dando rilievo all'interesse alla salvaguardia del diritto di veduta in ragione del suo contenuto che esprime un "valore sociale", posto che luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici soddisfacendo bisogni elementari di chi li abita



ANACI

Centro Studi Nazionale

SPESE CONDOMINIALI

Cassazione Civile, 29.01.2013, n. 2049: Il condomino non può ritardare il pagamento delle rate in attesa dell'evolvere delle vicende del contratto d'appalto.

La delibera di spesa adottata dal condominio e divenuta inoppugnabile fa sorgere l'obbligo del condomino di pagare al condominio la somma dovuta.

Obbligazione del condomino verso il condominio e vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi fornitori o creditori sono indipendenti.

Il condomino non può pertanto ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra condominio e soggetti creditori di quest'ultimo.

Scaricherebbe altrimenti sugli altri condomini gli oneri del proprio ritardo nell'adempimento.

Deve invece adempiere all'obbligazione verso il Condominio e, qualora dalla gestione condominiale residuino avanzi di cassa, vuoi per mancate spese, vuoi per la risoluzione di contratti in precedenza stipulati e conseguenti restituzioni, sorgerà eventualmente un credito nei confronti del condominio, tenuto a restituire, con il bilancio consuntivo di fine anno, l'esubero di cassa spettante secondo i rendiconti e le provenienze dei vari fondi residui.

(Nel caso di specie erano state deliberate opere con conseguente obbligo dell'amministratore di riscuotere i contributi dai condomini. Successivamente il contratto di appalto era stato risolto. Nel frattempo, però, l'amministratore aveva dato incarico di procedere con un decreto ingiuntivo.)

Scritto da Edoardo Riccio