

Tribunale Catania sez. III, 18/12/2024, n. 6146

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato L.L.M. ha convenuto in giudizio il Condominio R.P. in Catania, via M., chiedendone la condanna alla riparazione a sua cura e spese dei danni riportati dall'appartamento dell'attrice sito nella palazzina C del condominio a causa di cedimenti strutturali delle parti comuni e, segnatamente, al ripristino delle stanze dal letto, del bagno, della cucina, del terrazzo comprensivo di veranda, nonché alla sostituzione della pavimentazione nel corridoio e nell'ingresso/soggiorno al fine di avere uniformità del pavimento nell'intero immobile; in via subordinata la L.L.M. ha chiesto il risarcimento per equivalente del danno patrimoniale subito, quantificato in € 15.000,00, salvo, poi, insistere in solo quest'ultima subordinata domanda in sede di memorie conclusive.

Parte attrice ha chiesto, inoltre, sempre a titolo di danno patrimoniale la rifusione delle spese di CTP sostenute nel corso del giudizio ex art.1172 c.c. promosso prima della presente causa di natura risarcitoria, del danno da mancato godimento parziale dell'immobile da luglio 2018 a gennaio 2021, nonché del danno da totale mancato godimento dell'immobile a far data da febbraio 2021 fino al ripristino dell'appartamento oggetto del giudizio e il rimborso dei canoni di locazione pagati a causa della necessità di trasferirsi in una diversa abitazione a seguito degli ammaloramenti di cui è stata chiesta la rimozione, pari, fino a novembre 2021 ad € 4.575,00; la L.L.M., inoltre, ha chiesto anche il rimborso degli ulteriori canoni che matureranno fino al ripristino dalla sua abitazione.

L'attrice, infine, ha domandato anche il risarcimento del danno non patrimoniale provocato dall'ammaloramento dell'appartamento, quantificato in € 10.000,00.

A sostegno della propria domanda la L.L.M. ha dedotto di essere proprietaria dell'appartamento sito Catania, Via M., all'interno del Condominio R.P., piano terra, palazzina C, individuato catastalmente al N.C.E.U. foglio .., particella .., sub 11 e che, già dal 2018, al suo interno si erano manifestate delle fessurazioni al solaio, ampliatesi nel 2019: esse sono state fonte di danni in particolare in una camera da letto dove si è reso necessario rimuovere la pavimentazione nel bagno, nel corridoio, nella cucina, nonché al muro del terrazzino esterno e al pavimento del terrazzino antistante la cucina, con grave compromissione della facoltà di godimento dell'abitazione.

A seguito di accertamenti eseguiti da un tecnico di parte attrice, la stessa ha appreso che i danni riportati dal suo appartamento erano da imputare ad un cedimento strutturale di una parete del condominio, circostanza quest'ultima confermata anche dal tecnico del condominio stesso, ing. P., incaricato di effettuare delle verifiche in data 2.3.20, a seguito di apposita segnalazione della L.L.M. del 23.4.19.

Attesi lâ??inerzia dellâ??ente di gestione e lâ??aggravarsi delle fessurazioni, parte attrice ha sollecitato lâ??intervento dei Vigili del Fuoco, i quali, allâ??esito di un sopralluogo avvenuto in data 25.1.21, avevano inibito lâ??uso dellâ??immobile; evenienza da cui era derivata la necessit  per la L.L.M. di trovare un altro alloggio, in un periodo in cui stava affrontando cure oncologiche invasive, con aggravamento dello stato psicologico in cui versava.

A fronte della perdurante inerzia del Condominio, lâ??attrice aveva promosso innanzi al Tribunale di Catania un giudizio ex art. 1172 c.c. (r.g. n 130/21), nel corso del quale il CTU, Ing. M. D. aveva accertato quanto segue: â??â??pu   dirsi come allâ??interno dellâ??immobile sussistano effettivamente cospicui ammaloramenti delle finiture che sono riconducibili allâ??insorgenza di fessurazioni nelle pavimentazioni e nelle pareti che si manifestano  Vale ancora rilevare come le opere di riparazione non potranno essere attuate se non si   preventivamente provveduto allâ??eliminazione delle cause che le determinano.   (pag. 16 rig. 3 e segg.)

  Ed ancora, sono riconducibili e rendono chiaramente atto della sussistenza di fenomeni di cedimento alla base del piano di fondazione (pag. 17 rig. 24 e segg.). In estrema sintesi, quale che sia la metodica di intervento eventualmente adottata, per ovviare allâ??attuale situazione e dunque per eliminare la situazione di pericolo sussistente le opere da eseguirsi devono indirizzarsi ai seguenti obbiettivi da attuarsi in corrispondenza della porzione angolare della palazzina: a) â?? Consolidamento del sistema di fondazione. b) â?? Riparazione degli elementi strutturali danneggiati. c) â?? Miglioramento delle caratteristiche del solaio di interpiano (pag. 20 rig. 1 e segg.).   (cfr. atto di citazione, pag. 5).

Quanto ai danni riportati a causa del cedimento strutturale predetto la CTU espletata nel giudizio cautelare ha evidenziato che â??le fessurazioni venutesi a determinare a causa dei cedimenti fondazionali cui la parte angolare della palazzina C   soggetta hanno comportato la compromissione delle pavimentazioni e degli intonaci parietali e parimenti si   considerato che le pavimentazioni andranno completamente rimosse e sostituite mentre le altre evenienze potranno essere risolte con ordinari interventi di riparazione. Tenuto conto degli ammaloramenti riscontrati allâ??interno dellâ??appartamento di propriet  della signora L.L.M. pu   dirsi come il computo del danno venutosi a determinare ad effetto delle fessurazioni cui lâ??immobile   stato ed   soggetto viene a coincidere con lâ??entit  delle opere necessarie al ripristino delle condizioni originarie di finitura degli ambienti danneggiati  In definitiva quindi il danno venutosi a determinare allâ??interno dellâ??appartamento di propriet  L.L.M. ad effetto delle fessurazioni indotte dal cedimento del sistema di fondazione del fabbricato   stato stimato dal CTU nella complessiva somma di â?? 10.126,00  .

Attese le superiori considerazioni, quindi, la L.L.M., ha spiegato le predette domande risarcitorie.

Il Condomino si Ã¨ costituito in giudizio contestando integralmente la domanda avversaria, della quale ha chiesto il rigetto.

La causa Ã¨ stata istruita oralmente e documentalmente e, all'udienza del 18.12.24, le parti hanno precisato le conclusioni e discusso la causa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

Tanto premesso si ritiene che la domanda sia fondata nei limiti infra meglio specificati.

Deve sicuramente affermarsi la responsabilitÃ del Condominio convenuto per il danno provocato all'immobile di parte attrice dal cedimento strutturale della predetta parete perimetrale condominiale, accertato dalla CTU espletata nel corso del procedimento ex art. 1172 c.c. iscritto al n. 1310/21 r.g., conclusosi con ordinanza del 6.10.21, con la quale il Tribunale di Catania, attesa la sussistenza di dissesti strutturali dei muri condominiali della palazzina C ove insiste l'appartamento dell'attrice, ha ordinato l'esecuzione di tutte le opere descritte nella CTU al fine di risanare la struttura; il danno strutturale, peraltro, non Ã¨ stato contestato neppure dal Condominio, il quale ancora alla data odierna non ha dato esecuzione al provvedimento predetto.

Il CTU nominato nel giudizio di denuncia di danno temuto, invero, ha constatato che le fessurazioni venutesi a determinare a causa dei cedimenti fondazionali cui la parte angolare della palazzina C Ã¨ soggetta hanno comportato la compromissione delle pavimentazioni e degli intonaci parietali e parimenti si Ã¨ considerato che le pavimentazioni andranno completamente rimosse e sostituite mentre le altre evenienze potranno essere risolte con ordinari interventi di riparazione.

Il Consulente, pertanto, dopo avere premesso che al fine di ripristinare l'appartamento della L.L.M. Ã¨ necessario il preventivo risanamento dello stabile condominiale, ha individuato nel dettaglio le opere necessarie a rimuovere i danni provocati all'immobile dell'attrice dal pessimo stato manutentivo dell'edificio condominiale come segue:

- 1) demolizione di pavimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni, marmette in cotto e simili, compresa la rimozione del sottostrato di collante e/o di malta di allettamento per tutta la superficie dei vani angolari, compresa la demolizione delle zoccolature;
- 2) Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, fino al rinvenimento della caldana;
- 3) Rimozione di controsoffitto di qualsiasi natura e forma, esclusa la eventuale orditura di sostegno, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto;
- 4) Rimozione di apparecchi igienicosanitari compreso il carico e l'accatastamento nell'ambito del cantiere per il successivo reimpiego;

- 5) Picchettatura di controllo ed eventuale rimozione di tutte le parti di intonaco, muratura o laterizi che dovessero risultare distaccate o male ancorate per una superficie e per una profondità da valutarsi compiutamente in corso d'opera ma comunque tale da garantire la totale rimozione delle parti di intonaco fessurate ed incoerenti fino al rinvenimento di porzioni integre;
- 6) Ripristino localizzato degli intonaci tramite stesura di intonaco civile per interni costituito da malta premiscelata cementizia a base di inerti calcarei selezionati e da un secondo strato ottenuto dall'impasto di sabbia fine e grassello di calce, ovvero tramite impiego di rasante e rete in fibra, compreso l'onere per la formazione di spigoli ed angoli ed ogni altro onere e magistero atto a dare la zona di intervento piana e liscia con finitura al civile pronta per il successivo trattamento;
- 7) posa in opera di massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio confezionato con calcestruzzo tipo R325 con dosatura non inferiore a 250 kg/m³, di spessore variabile da 4 cm a 6 cm, dato in opera a qualsiasi altezza, compreso additivi aeranti, il tiro in alto, il carico, il trasporto, lo scarico, la stesa e la livellatura nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte;
- 8) Impermeabilizzazione in continuità della superficie terrazzata, compresi i risvolti con le superfici verticali, da eseguirsi tramite stesura in due strati di guaina prefabbricata a base di bitume dello spessore minimo di 4 mm, armatura in poliestere, peso non inferiore a 0,15 kg/m², in opera a caldo, con giunti sovrapposti per almeno 10 cm, compresa spalmatura del sottofondo con emulsione bituminosa, ovvero tramite guaina elastocementizia bicomponente ad elevata flessibilità, tipo Mapelastic, Fermadry flex Saint Gobain Weber, Sikalastic o similare, posta in opera in due strati su rete in fibra con adeguate bandelle di raccordo in corrispondenza degli spigoli, compreso ogni onere e magistero per dare l'opera completa;
- 9) Fornitura e posa in opera di pavimento in piastrelle di Klinker ceramico in monocottura, non assorbente, non gelivo, di 1^a scelta, con superficie smaltata, in opera con collanti o malta cementizia dosata in parti uguali di cemento e sabbia e/o spianata di malta fine compresa la boiacatura con prodotto speciale e la sigillatura dei giunti;
- 10) Fornitura e posa in opera di battiscopa in marmo lucidato del tipo Botticino. 8 cm x 20 mm, di ottima qualità, posto in opera con collanti o malta bastarda compresa la boiacatura di cemento, tagli, sfridi ed ogni altro onere per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte;
- 11) Rivestimento di pareti con piastrelle di ceramica maiolicate di 1^a scelta, a tinta unica o decorate a macchina, in opera con collanti o malta bastarda compreso i pezzi speciali, la stuccatura e la sigillatura dei giunti con idoneo prodotto, la completa pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte;

12) Preparazione alla tinteggiatura tramite raschiatura di vecchie pitture o tinte a calce, tinte lavabili, vernici, ecc. anche a piombo strati, stuccatura di eventuali fori con gesso scagliola, scartavetratura, spolveratura, e quanto altro necessario per dare la superficie pronta per il successivo trattamento;

13) Tinteggiatura di pareti e soffitti con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), a due mani, in colori correnti, compreso fissativo impregnante ed ogni opera per dare le superfici perfettamente omogenee, compreso ogni onere per dare il lavoro finito a regola d'arte;

14) Extra per approntamento e sgombero dell'area di intervento, pulizia, opere provvisorie ed accessorie, teli di salvaguardia, opere di salvaguardia a protezione dell'immobile e dei manufatti non amovibili, imprevisti, e quanto altro necessario per l'esecuzione del lavoro;

15) Trasporto alle pubbliche discariche di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica;

16) Oneri di conferimento a discarica per sfabbricidi classificabili non inquinanti (cfr. elaborato peritale dell'Ing. M. D., pagg. 23-25).

La spesa per l'esecuzione delle predette opere è stata stimata dal CTU in complessivi € 10.126,00, oltre accessori.

Orbene, si premette che, per quanto riguarda il ripristino dell'appartamento oggetto di causa si deve avere riguardo solamente a tali opere, non potendosi, invece accogliere la domanda di sostituzione della pavimentazione del corridoio e dell'ingresso e soggiorno, atteso che parte attrice e il suo CTP non hanno dedotto neppure l'ampiezza di tali aree né hanno specificato se un'eventuale difformità di pavimentazione tra quelle individuate dal CTU come necessitanti di sostituzione della pavimentazione e quelle del corridoio e dell'ingresso-soggiorno sia tale da comportare un pregiudizio estetico per l'appartamento, che non presenta elementi di pregio e dagli anni settanta (data di edificazione) non è mai stato oggetto di riqualificazione (cfr. elaborato peritale, pag. 24).

Ne deriva, pertanto, che, in assenza di specifiche allegazioni sul punto, la richiesta CTU tecnica sarebbe stata esplorativa.

Tanto premesso, si deve accogliere la domanda subordinata di risarcimento del danno per equivalente, sulla quale parte attrice ha insistito nella precisazione delle conclusioni, rientrando tra le sue facoltà la scelta tra il risarcimento in natura o per equivalente; scelta, peraltro, ben comprensibile avuto riguardo alla perdurante inerzia del Condominio e alle condotte dilatorie dello stesso.

Il Condominio, infatti, Ã" responsabile dei predetti danni ai sensi dell'art. 2051 c.c., gravando sullo stesso un onere di custodia sulle parti comuni, evidentemente violato, con condotta, peraltro, gravemente colpevole, atteso che ancora alla data odierna non si Ã" posto rimedio al quadro fessurativo succitato.

In sintesi, quindi, per il ripristino dell'immobile deve essere riconosciuto alla L.L.M. un risarcimento pari ad â"¬ 10.126,00, oltre i.v.a. e spese di un'eventuale direzione dei lavori, che non pare siano state contemplate nella CTU.

Venendo in considerazione un debito di valore tale somma dovrÃ essere rivalutata a fare data 24.11.21 (data di deposito della CTU) e sulla stessa dovranno essere riconosciuti gli interessi sulla somma periodicamente rivalutata; in concreto, quindi, alla L.L.M. spetta un risarcimento di â"¬ 12.620,21, oltre i.v.a. e oneri di direzione lavori e interessi legali dalla sentenza al saldo.

Sempre a titolo di danno patrimoniale, inoltre, devono essere rimborsati alla parte attrice i canoni da lei corrisposti per la locazione di un'abitazione a seguito della dichiarazione di inagibilitÃ dell'appartamento di sua proprietÃ (cfr. verbale dei Vigili del Fuoco del 25.1.10 prodotto sub doc. 10 nel fascicolo del giudizio cautelare); La L.L.M., infatti, ha versato in atti i contratti di locazione stipulati a partire dal 1.2.21 e la documentazione contabile attestante il pagamento dei canoni di cui chiede il rimborso, la cui entitÃ , considerati i documenti versati in atti, non Ã" stata oggetto di contestazione da parte del Condominio (cfr. docc. 20 e 21 allegati all'atto di citazione e docc. 24, 25, 26 e 27 allegati alla memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c.).

In favore di parte attrice devono, quindi, essere rifiutati gli esborsi necessari per locare un altro immobile nella misura richiesta di â"¬ 4.575,00, oltre interessi legali dai singoli esborsi al saldo, ma senza rivalutazione, atteso che viene in considerazione un'obbligazione di valuta e non di valore.

Alla sig.ra L.L.M., inoltre, dovranno essere rimborsati anche i canoni di locazione che matureranno fino al risanamento dello stabile condominiale e dell'appartamento di sua proprietÃ .

Parte attrice, infine, ha diritto anche al rimborso della somma di â"¬ 1.319,55 pagata per la CTP espletata nel corso del giudizio ex art. 1172 c.c. (cfr. fattura prodotta dall'attrice sub doc. 19 allegato all'atto di citazione).

Nel corso dell'istruzione del giudizio lâ"attrice ha dimostrato di avere subito anche un rilevante danno non patrimoniale eziologicamente riconducibile allo stato di degrado dell'immobile imputabile al Condominio.

Ã" incontestato, infatti, che, giÃ dal 2018, si erano avute le fessurazioni riconducibili al cedimento strutturale sopra menzionato e che tale situazione, aggravatasi repentinamente, ha

portato la L.L.M. a non potere godere del proprio immobile, fino al punto di doverlo abbandonare in un momento in cui stava affrontando delle cure invasive per il cancro, diagnosticato ad aprile 2021; evenienza questa che aveva aggravato lo stato di prostrazione psicologica in cui comprensibilmente versava, fino a provocarle attacchi di ansia, crisi di panico e decadimento cognitivo, perdurante ancora oggi (cfr. dichiarazioni rese il 19.4.23 da ..).

Lo stato di abbattimento in cui verosimilmente gi  versava la L.L.M. a causa del carcinoma mammario da cui era affetta,   stato sicuramente aggravato dall'  impossibilit  di godere appieno della sua abitazione prima e di permanervi poi a far data da febbraio 2021; l  attrice, infatti,   cos  stata privata del suo ambiente domestico, in un momento in cui, invece, avrebbe avuto bisogno di non subire alcuna destabilizzazione, come peraltro ampiamente documentato in corso di causa (cfr. docc. 23 allegato all'atto di citazione e 33 e 34 allegati alla memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c.).

Le superiori considerazioni inducono a ritenere plausibile riconoscere all'attrice il risarcimento del danno non patrimoniale nella misura richiesta di   10.000,00, attualizzato al momento della domanda giudiziale. Trattandosi di debito di valore, poi, tale somma deve essere implementata della rivalutazione monetaria e degli interessi sulla somma periodicamente rivalutata a fare data dalla domanda. In sintesi, devono essere corrisposti alla L.L.M.   12.322,62, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale.

Non si ritiene possano essere riconosciuti danni ulteriori in capo all'attrice; il danno da mancato godimento parziale dell'immobile, infatti,   gi  stato considerato nel danno non patrimoniale liquidato in suo favore, cos  come quello da mancato godimento totale, peraltro considerato anche nei suoi risvolti patrimoniali, atteso che il Condominio   stato condannato al rimborso dei canoni di locazione scaduti e a scadere per la locazione da parte dell'attrice di un'abitazione alternativa a quella di sua propriet  .

Il riconoscimento di ulteriori importi costituirebbe, pertanto, un'ingiusta locupletazione delle voci di danno.

In sintesi, quindi, in favore dell'attrice deve essere disposto il risarcimento di   12.620,21, oltre i.v.a. e oneri di direzione lavori, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo a titolo di risarcimento per equivalente del danno riportato dall'immobile a causa del cedimento strutturale della porzione angolare dello stabile condominiale; di   4.575,00 per rimborso dei canoni di locazione versati, oltre al rimborso dei canoni di locazione a scadere fino all'ultimazione dei lavori di ripristino dello stabile e dell'appartamento oggetto di causa, maggiorati di interessi legali dagli esborsi al saldo, nonch    1.319,55 per rimborso delle spese di CTP del giudizio cautelare, maggiorati degli interessi legali dall'esborso al saldo; di   12.322,62, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale subito.

Le spese di lite seguono la soccombenza e devono quindi essere poste a carico del Condominio nella misura massima prevista dal D.M. 147/22 per le cause di valore e di natura analoga alla presente.

Parte convenuta, infatti, a fronte della segnalazione documentata dei problemi strutturali dell'immobile (docc. 2, 3 e 4 allegati all'atto di citazione), ancora oggi non vi ha posto rimedio, cos'impedendo alla L.L.M. di ripristinare il suo appartamento, atteso che è come ritenuto dal CTU con argomentazioni logiche e condivisibili a tal fine è necessario il preventivo risanamento dello stabile condominiale.

Tale colpevole inerzia, peraltro, è ulteriormente aggravata dalla condotta processuale di parte convenuta, la quale dopo avere imputato all'attrice il ritardo nell'esecuzione delle opere per avere legittimamente chiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco e di essersi altrettanto legittimamente rifiutata di continuare a vivere in un appartamento dichiarato inagibile, ha di fatto vanificato la proposta transattiva avanzata dal giudice in data 28.6.24, proponendo dilazioni di pagamento obiettivamente inaccettabili da parte della L.L.M., la quale, laddove il Condominio desse graziosamente attuazione all'ordinanza cautelare, dovrà affrontare delle spese rilevanti per risanare il suo appartamento.

Tale condotta defatigatoria impone una condanna per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 comma 3 c.p.c. alla corresponsione in favore di L.L.M. di una somma pari al 50% delle spese di lite liquidate

P.Q.M.

Il Tribunale di Catania, Terza Sezione Civile, definitivamente pronunciando, cos'provvede:

condanna il Condominio R.P. di Via M. in Catania, in persona dell'Amministratore pro tempore, al pagamento in favore di L.L.M. di € 12.620,21, oltre i.v.a. e oneri di direzione lavori, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo a titolo di risarcimento per i danni riportati dall'appartamento di parte attrice;

condanna il Condominio R.P. di Via M. in Catania, in persona dell'Amministratore pro tempore al pagamento di € 4.575,00 per locazione a scadere fino all'ultimazione dei lavori di ripristino dello stabile e dell'appartamento oggetto di causa, maggiorati di interessi legali dagli esborsi al saldo;

condanna il Condominio R.P. di Via M. in Catania, in persona dell'Amministratore pro tempore al pagamento di € 1.319,55 per rimborso delle spese di CTP del giudizio cautelare, maggiorati degli interessi legali dall'esborso al saldo;

condanna il Condominio R.P. di Via M. in Catania, in persona dell'Amministratore pro tempore al pagamento di € 12.322,62, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale subito da L.L.M.;

condanna il Condominio R.P. di Via M. in Catania, in persona dell'Amministratore pro tempore alla rifusione delle spese di lite, che liquida in complessivi € 11.425,00, oltre rimborso forfettario delle spese al 15%, c.p.a. e i.v.a. come per legge per onorari ed € 545,00 a titolo di rimborso delle spese vive;

condanna il Condominio R.P. di Via M. in Catania, in persona dell'Amministratore pro tempore al pagamento in favore di L.L.M. della somma di € 5.712,50 ai sensi dell'art. 96 comma 3 c.p.c.

Catania, 18.12.24 il giudice

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *Il Condominio Ã" responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per i danni materiali riportati dall'unitÃ immobiliare privata a causa di cedimenti strutturali e fondazionali delle parti comuni, gravando sull'ente un onere di custodia che, se violato, impone il risarcimento del danno patrimoniale per equivalente. Il risarcimento patrimoniale comprende sia la somma necessaria al ripristino dell'immobile, stimata da CTU, sia il rimborso dei canoni di locazione versati dall'attore a seguito della dichiarazione di inagibilitÃ della propria abitazione.*

Supporto Alla Lettura :

Condominio

1. La natura giuridica del Condominio. Quella della natura giuridica del condominio Ã" una questione che ha fatto sorgere numerosi contrasti in dottrina e in giurisprudenza. La giurisprudenza di legittimitÃ si Ã" piÃ¹ volte espressa sostenendo che il condominio non puÃ² considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimitÃ, il condominio Ã" un ente di gestione sfornito di personalitÃ distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. SÃ" detto che il condominio Ã": a) un ente di gestione sprovvisto di personalitÃ giuridica e autonomia patrimoniale distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass. n. 7891/2000); b) un centro d'imputazione d'interessi distinto dai singoli partecipanti (Cass. 19 marzo 2009, n. 6665); c) una organizzazione pluralistica (Cass. SS.UU. n. 9148/08). La legge di riforma n. 220/2012 non ha preso posizione sul problema ma, come evidenziato dalle Sezioni unite della Suprema corte nella sentenza n. 19663/2014, ha introdotto una serie di disposizioni che sembrerebbero confermare la tendenza alla progressiva configurabilitÃ di una sia pur attenuata personalitÃ giuridica. In merito si rimanda all'ammissione della pignorabilitÃ da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilitÃ dei singoli condomini per le obbligazioni comuni. Ma con la sentenza n. 10934/2019, le medesime Sezioni unite hanno escluso che il condominio possa configurarsi come un autonomo soggetto di diritto.

2. Condominio consumatore Ã" utile ricordare che ai sensi dell'art. 3 del codice del consumo (d.lgs n. 206/2005), consumatore o utente Ã" la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attivitÃ imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta. (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista Ã" la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attivitÃ imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario. (art. 3 lett. c) Codice del consumo). L'orientamento che si Ã" finora delineato, sia di merito che di legittimitÃ, ha valorizzato in via pressochÃ© esclusiva l'assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalitÃ giuridica, Ã" amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attivitÃ imprenditoriale o professionale. (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005). Di recente il tribunale di Milano, con ordinanza sospensiva del giudizio, ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di persona fisica e di persona giuridica, allora tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attivitÃ professionale e versi in una situazione di inferioritÃ nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa sia quanto al potere di informazione?.

Giurispedia.it