



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

CLASSIFICAZIONE:

ORDINANZA SINDACALE, RIMOZIONE CALCINACCI DA BALCONI, INTERVENTO DELL'AMMINISTRATORE.
I LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA INDICATI IN ORDINANZA SINDACALE NON RICHIEDONO IL CONSENSO DEL CONDOMINO POICHÉ TRATTASI DI INTERVENTO IMPLICANTE IL COMPIMENTO DI ATTI DIRETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE E ALL'ELIMINAZIONE DI UNA SITUAZIONE DI PERICOLO.

CASSAZIONE 24 MAGGIO 2021, N 14140

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE**

La Corte, nelle persone dei Magistrati:
Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente
Dott. BELLINI Ubaldo - Consigliere
Dott. PICARONI Elisa - Consigliere
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere
Dott. VARRONE Luca - rel. Consigliere
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 2383-2016 proposto da:

C.A., elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato M. C., che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato R. C.;

- ricorrente -

CONTRO



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

FLLI CO. SNC, elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato A. O.,
che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato B. C. A.;

- controricorrente -

E CONTRO

Condominio, rappresentato e difeso dall'avvocato (Ndr: testo originale non comprensibile);

- controricorrente -

E.R., CA.MA., ASSICURAZIONI SPA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1621/2015 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il
11/09/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere
Dott. LUCA VARRONE;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. C.A. conveniva in giudizio dinanzi il Tribunale di Asti il condominio di (OMISSIS), chiedendone la condanna a ricostruire il balcone del primo piano del fabbricato di cui era proprietaria, secondo le modalità e le caratteristiche indicate in base alle progettazioni degli ingegneri M. e D.; in subordine, chiedendone la condanna al risarcimento del danno della somma (da quantificarsi mediante consulenza tecnica) che avrebbe dovuto sostenere per l'esecuzione delle opere dei lavori necessari a posizionare in altro sito la caldaia e l'impianto di riscaldamento, ad abbassare il pavimento, la porta di accesso al locale caldaia, a rifinire a regola d'arte la pavimentazione del balcone, con il riposizionamento delle soglie delle porte e il ripristino dell'uso delle gelosie e delle portefinestre affacciate sul manufatto in questione. La C. chiedeva, infine, di condannare il condominio convenuto al pagamento della somma di Euro 4224 a titolo di risarcimento danni per il mancato utilizzo dell'alloggio di proprietà, inagibile per la mancanza di riscaldamento dal giugno del 2006.

A sostegno della domanda la C. deduceva di essere proprietaria di un appartamento al piano rialzato dello stabile condominiale sito in (OMISSIS), amministrato da E.R., titolare della Eurocasa servizi immobiliari. L'attrice sosteneva che, il 23 marzo 2006, l'assemblea condominiale, con la maggioranza dei condomini ed il suo parere contrario, aveva deliberato di eseguire lavori di manutenzione straordinaria, alcuni dei quali relativi all'ordinanza del



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

sindaco di Asti in data 2 febbraio 2006 che imponeva la rimozione dei calcinacci e la riparazione dei balconi al fine di eliminare una situazione di pericolo venutasi a creare a seguito delle precarie condizioni dello stabile condominiale. In tale data l'assemblea aveva affidato la progettazione e la direzione dei lavori all'ingegner Ca., mentre l'esecuzione delle opere era stata commissionata alla società F.Ili co.. Secondo la C. le opere non erano state eseguite a regola d'arte e, inoltre, il progetto, almeno per i punti b) e c), non era stato sottoposto preventivamente all'approvazione dell'assemblea condominiale o comunque alla sua attenzione e le medesime opere non erano state accettate e collaudate nonostante le sue rimostranze. Per tali motivi aveva dovuto abbandonare l'appartamento a causa dell'impossibilità di accedere al locale caldaia per mettere in funzione l'impianto di riscaldamento e aveva instaurato un procedimento per accertamento tecnico preventivo.

1.2 Il convenuto E. preliminarmente chiedeva di dichiarare il difetto di legittimazione passiva del condominio e, nel merito, chiedeva di respingere le domande dell'attrice e, in via subordinata, chiamava in giudizio la F.Ili tonti e l'ingegner Ca. chiedendo di tenere indenne il condominio in caso di condanna. Il condominio convenuto evidenziava che la C. era quotidianamente presente nel cantiere anche per un tramite di un tecnico di fiducia e non aveva mai formulato alcuna osservazione o contestazione. Peraltro, quanto alla pretesa risarcitoria la C. non abitava nell'appartamento a far tempo dall'anno 2000. La società F.Ili co. costituitasi nel giudizio contestava le circostanze dedotte evidenziando che i lavori erano stati eseguiti a regola d'arte ed anche collaudati. Anche l'ingegner Ca. deduceva la conformità delle opere al progetto e alla normativa di settore. La terza chiamata, Fondiaria sai, resisteva eccependo l'inoperatività della copertura assicurativa e contestando l'esistenza e l'ammontare dei danni lamentati dall'attrice.

2. Il Tribunale di Asti rigettava le domande proposte da C.A. con condanna alla rifusione delle spese di lite.

3. Avverso la suddetta sentenza C.A. proponeva appello.

4. La Corte d'Appello di Torino rigettava l'impugnazione e confermava la sentenza gravata.

In particolare, per quel che ancora rileva, la Corte d'Appello rigettava il motivo relativo alle prove documentali, in particolare, riferito al verbale di assemblea del 23 marzo 2006. In tale assemblea, infatti, il condominio non aveva approvato il progetto tecnico esecutivo, quanto piuttosto il piano di interventi come definito nella relazione tecnica a firma dell'ingegner Ca.. In tale relazione tecnica era prevista la necessità di demolizione totale dei balconi di cui il predetto professionista aveva accertato la pericolosità statica. Non si trattava quindi di



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

interventi di natura manutentiva diretti alla riparazione dei balconi come sostenuto dall'appellante. Neanche era sostenibile che la C. avesse espresso un voto contrario all'esecuzione dei lavori relativi ai balconi, avendo il suo delegato dichiarato a verbale di non voler effettuare altri lavori se non quelli relativi ai balconi di cui sopra. Pertanto, l'assemblea dei condomini del 23 marzo 2006 aveva approvato l'esecuzione dei lavori cristallizzata nella relazione dell'ingegner Ca. e aveva deliberato di conferire gli incarichi professionali. In tale assemblea era stato approvato anche il punto all'ordine del giorno nel quale era previsto che l'amministratore dovesse incaricare i professionisti per lo svolgimento dei loro incarichi in tempi assai ristretti. Non vi era alcun motivo per sottoporre nuovamente tali adempimenti a una nuova deliberazione assembleare. In ogni caso, in assenza della C., ad una successiva assemblea erano state poste in discussione le due diverse modalità di rifacimento dei modiglioni e l'amministratore aveva invitato la condomina assente ad esprimere il proprio parere su tale questione. La C. aveva palesato la volontà di mantenere inalterata la facciata e i modiglioni e dunque era stata coinvolta sul punto.

Il Tribunale in primo grado, peraltro, aveva rilevato come il compimento di atti conservativi per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale, legittimava l'intervento dell'amministratore anche senza la previa autorizzazione dell'assemblea. L'approvazione dei lavori di messa in sicurezza indicata all'ordinanza del sindaco non richiedeva il consenso dell'attrice nè di alcun altro condomino, trattandosi di intervento implicante il compimento di atti diretti alla conservazione dell'intero edificio condominiale e ad ovviare ad una situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità nel cortile interno, a nulla rilevando che il balcone interessato dai lavori fosse di proprietà esclusiva della C. medesima. Questa statuizione non era stata oggetto di impugnazione e, dunque, era coperta dal giudicato.

Quanto al motivo relativo all'impossibilità di accedere al locale caldaia per tutta la durata dei lavori mancava la prova dell'esistenza di un rapporto eziologico in quanto la C. aveva cessato di abitare nel proprio alloggio già dall'anno 2000 e non aveva provato alcuna correlazione tra l'abbandono suddetto e l'esecuzione dei lavori.

Le altre doglianze erano state ritenute dal Tribunale generiche e non sufficientemente sviluppate e a tale argomentazione non era stata mossa alcuna critica inoltre il Tribunale aveva escluso la possibilità di ricondurre l'impresa appaltatrice e i professionisti incaricati a meri esecutori della volontà della committenza. Non vi era stata un'ingerenza pervasiva e continuativa nei lavori e peraltro tale aspetto valeva ad escludere la responsabilità della ditta esecutrice dei lavori nei confronti dell'amministratore, che era estranea alla domanda della ricorrente limitata alla posizione di quest'ultimo.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

Le spese erano state correttamente regolate anche in conformità alla giurisprudenza di legittimità.

5. C.A. ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta pronuncia sulla base di due motivi.

6. Il condominio di (OMISSIS) si è costituito con controricorso.

7. La società F.Ili co. SNC si è costituito con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

La censura attiene alle modalità di ricostruzione dei balconi e alla richiesta di remissione in pristino dello stato dei luoghi mediante un rifacimento del balcone con riduzione dello spessore. Sul punto, a parere della ricorrente, non ci sarebbe alcuna argomentazione nè da parte del giudice di primo grado nè da quello di appello.

1.2 Il motivo è inammissibile.

La ricorrente nel dedurre l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 c.p.c., n. 5 evoca tale norma non solo in modo manifestamente contraddittorio, ma anche, in ogni caso, al di fuori dei limiti che nella ricostruzione del suo significato, sono stati individuati da Cass. sez. un. nn. 8053 e 8054 del 2014.

Ella, infatti, imputa alla sentenza impugnata non di avere omesso l'esame di un fatto, bensì, di aver omesso l'esame della domanda di riduzione in pristino del balcone. Il motivo, dunque, non deduce un vizio ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, cioè l'omesso esame di un fatto principale o secondario, ma, all'evidenza, un vizio di violazione dell'art. 112 c.p.c., atteso che, inerendo il motivo di appello alla domanda sottesa alla proposizione dell'appello, la pretesa mancata pronuncia su di esso integrerebbe appunto vizio di omessa pronuncia.

In proposito deve darsi continuità al seguente principio di diritto: L'omessa pronuncia su un motivo di appello integra la violazione dell'art. 112 c.p.c. e non già l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, che è stato oggetto di discussione tra le parti, in quanto il motivo di



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

gravame non costituisce un fatto principale o secondario, bensì la specifica domanda sottesa alla proposizione dell'appello, sicchè, ove il vizio sia dedotto come violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nel testo riformulato dal D.L. n. 83 del 2012, art. 54, conv., con modif., dalla L. n. 134 del 2012, il motivo deve essere dichiarato inammissibile (Sez. 6-3, Ord. n. 6835 del 2017).

In ogni caso, deve evidenziarsi un ulteriore profilo di inammissibilità, in quanto la ricorrente non formula alcuna censura avverso la statuizione della Corte d'Appello che ha rilevato come il Tribunale avesse qualificato la domanda attorea in termini di azione di risarcimento danni per responsabilità aquiliana e che tale qualificazione non era stata oggetto di impugnazione ed era passata in cosa giudicata (pag.14 sentenza impugnata).

Il motivo in esame non si confronta con questa parte della sentenza della quale non coglie la ratio decidendi. Sul punto non vi è alcuna censura formulata con il ricorso e, in ogni caso, risulta evidente come sulla domanda di riduzione in pristino non vi sia stata alcuna omessa pronuncia.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli artt. 1130, 2043 e 2051 c.c..

A parere della ricorrente, la Corte d'Appello non avrebbe tenuto conto degli obblighi di vigilanza e di custodia gravanti sull'amministratore ex artt. 1130 e 2051 c.c.. Infatti, in virtù dell'art. 2051 c.c., l'amministratore del condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni ma anche alla custodia di esse con il conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi e agli stessi condomini. Quest'obbligo non viene meno anche nel caso in cui il condominio appalti a terzi i lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale, a meno che il compito di vigilare su tali lavori non venga affidato a persona diversa dall'amministratore. Pertanto, in base al combinato disposto delle norme citate incombeva sull'amministratore, tra gli obblighi di custodia delle parti comuni, quello di vigilare sull'esecuzione dei lavori da parte dell'impresa appaltatrice.

La Corte d'Appello di Torino non avrebbe detto nulla in proposito, avendo fatto applicazione solo dell'art. 2043 c.c..

2.1 I secondo motivo è inammissibile.

La ricorrente afferma che incombeva sull'amministratore l'obbligo di vigilare affinché l'esecuzione dei lavori da parte dell'impresa appaltatrice non causasse danni alla sua unità



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

immobiliare e che l'amministratore non aveva assolto a tale obbligo ma non specifica rispetto a quali danni l'obbligo di vigilanza si riferisce.

Infatti, sia la sentenza del Tribunale che quella della Corte d'Appello hanno escluso qualsiasi danno derivante da una non corretta esecuzione dei lavori, sicchè sarebbe stato onere della ricorrente precisare rispetto a quali danni ulteriori rispetto a quelli già esclusi il motivo si riferisce.

Inoltre, la censura non si confronta con la sentenza impugnata in quanto il Tribunale di Asti aveva ritenuto che la domanda della C. si limitasse a dedurre danni per l'illegittimità delle delibere di approvazione dei lavori e non per la loro inadeguata esecuzione e la Corte d'Appello aveva confermato la decisione su questo punto. Inoltre, il Tribunale, dopo aver escluso espressamente il danno per i lavori aventi ad oggetto i balconi e per l'impossibilità di accedere alla caldaia, aveva ritenuto del tutto generica e non sviluppata la domanda di risarcimento di ulteriori danni. La Corte d'Appello ha evidenziato che con l'appello non era stata mossa alcuna critica a tale argomentazione, sicchè questi aspetti erano passati in giudicato.

3. Il ricorso è rigettato.

4. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in Euro 1800 più 200 per ognuno dei controricorrenti;

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della 2 Sezione civile, il 22 gennaio 2021.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

Depositato in Cancelleria il 24 maggio 2021