

COMUNIONE E CONDOMINIO

Amministrazione del condominio
(legittimazione processuale)

Cass. civ. Sez. II, 21 marzo 2000, n. 3304

E' atto conservativo dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio l'azione dell'amministratore, ai sensi [dell'art. 1669 c.c.](#), nei confronti dell'appaltatore per gravi difetti di costruzione relativamente alle medesime e pertanto sussiste la sua legittimazione, ai sensi degli [art. 1130 n. 4 e 1131, comma 1, c.c.](#)

Cass. civ. Sez. II, 21-03-2000, n. 3304
Ceiner c. Cond. via del Collio 3030/3 e altri

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA LAVORO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo BALDASSARRE - Presidente -

Dott. Michele ANNUNZIATA - Consigliere -

Dott. Giovanni PAOLINI - Consigliere -

Dott. Rosario DE JULIO - Rel. Consigliere -

Dott. Francesca TROMBETTA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

CEINER GIORGIO, elettivamente domiciliato in ROMA P.ZZA DEL PARADISO 55, presso lo studio dell'avvocato F. DELLA CHIESA, difeso dall'avvocato GIAMPAOLO DE FERRA, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

COND VIA DEL COLLIO 30 30/1 30/2 30/3 e Via CASTELMONTE 19, in persona del suo amm.re legale rapp.te p.t.;

avverso la sentenza n. 172/97 della Corte d'Appello di TRIESTE, depositata il 30/04/97;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/07/99 dal Consigliere Dott. Rosario DE JULIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Raffaele PALMIERI che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con ricorso per sequestro conservativo "ante causam", depositato in data 27 maggio 1987, il Condominio di via del Collio 30 - 30/1-30/2-30/3 e via Castelmonte n. 19, in persona dell'amministratore Furio Mattiussi, esponeva al Tribunale di Trieste che aveva richiesto con ricorso del 28 aprile 1986 accertamento tecnico preventivo in ordine all'esistenza dei vizi e alle responsabilità nella produzione degli stessi riscontrati nel condominio, nonché per valutare i danni conseguenti e le spese necessarie;

che il consulente d'ufficio nel suo elaborato depositato il 16 settembre 1986 aveva accertato l'esistenza di vizi, per la cui eliminazione era stato fatto un preventivo di spesa di lire 130.203.744 dalla S.n.c. Edilizia Asfalti;

che il perito ind. Ceiner, titolare dell'omonima ditta, aveva dichiarato la sua disponibilità, ma non si era mai fattivamente adoperato;

che gli intervalli di ripristino non erano più dilazionabili;

che sussisteva fondato timore che nelle more di un giudizio ordinario il Ceiner, sia per la sua specifica attività di imprenditore che per la sua scarsa affidabilità e attendibilità, potesse alienare la sua proprietà, unica garanzia per il ricorrente. Tutto ciò premesso, il detto Condominio chiedeva l'autorizzazione a procedere a sequestro conservativo sull'unità immobiliari, specificamente indicate, di proprietà del predetto Ceiner, fino a decorrenza dell'importo di lire 150.000.000.

Con provvedimento dell'8 giugno 1987 il Presidente del Tribunale di Trieste concedeva l'invocato provvedimento.

Con atto di citazione del 24 giugno 1987 l'anzidetto Condominio conveniva in giudizio Ceiner Giorgio davanti al Tribunale di Trieste, chiedendo, previa convalida del sequestro, la condanna di costui al pagamento delle somme necessarie per la sistemazione a regola d'arte dell'immobile.

Nel costituirsi il Ceiner eccepiva il difetto di legittimazione attiva dell'Amministrazione del Condominio e, nel merito, l'infondatezza della domanda attrice.

Con sentenza del 18 gennaio 1991 il Tribunale di Trieste rigettava la domanda.

Avverso detta sentenza, con citazione notificata il 4 giugno 1991, proponeva appello il Condominio.

Con ordinanza del 30 novembre 1994 la Corte disponeva c.t.u. per accertare la natura dei vizi alle parti comuni dell'edificio condominiale ed i costi per la loro eliminazione.

Con sentenza del 26 febbraio -30 aprile 1997 la Corte d'Appello di Trieste, in riforma della sentenza impugnata, condannava Ceiner Giorgio al pagamento, a favore dell'appellato, della

somma di L. 96.360.000, con gli interessi legali dalla data di deposito della c.t.u., oltre al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio.

Avverso la sentenza della Corte d'Appello ricorre per Cassazione Ceiner Giorgio con tre motivi di gravame. Il ricorrente ha presentato anche memoria illustrativa.

Il Condominio non ha preso parte al presente giudizio.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di gravame il Ceiner Giorgio denuncia "violazione [dell'art. 360, n. 5, c.p.c.](#)". Deduce il ricorrente che sin dalla comparsa di risposta in primo grado egli aveva sostenuto la carenza di legittimazione attiva dell'amministratore del condominio e la nullità della citazione per assoluta indeterminatezza della domanda, che l'amministratore del condominio può essere legittimato a far valere le pretese relative ai vizi della parte comune, ma mai quelli relativi agli appartamenti dei singoli condomini; che l'originaria richiesta del Condominio riguardava tutti i vizi riscontrati dal c.t.u. nell'accertamento tecnico preventivo, - che riguardava anche i vizi riferibili ai singoli appartamenti condominiali, - e cioè tutti i vizi globalmente considerati; che la domanda, invece, poteva ricomprendere soltanto i vizi delle parti comuni; che il convenuto, quindi, non era stato messo nelle condizioni di conoscere l'entità della domanda; che erroneamente la Corte territoriale aveva ritenuto che la domanda fosse stata posta ritualmente, procedendo a detrarre dal complessivo importo dovuto l'onere per la rimessa in pristino dei vani non condominiali.

Il motivo è infondato.

Osserva questo Collegio che la denunciata nullità della domanda per indeterminatezza dell'oggetto della stessa non sussiste, come correttamente rilevato dall'impugnata sentenza che ha ritenuto utilizzabili allo scopo, "per relationem", le risultanze dell'accertamento tecnico preventivo, che l'atto introduttivo richiamava. Dette risultanze hanno consentito di individuare esattamente i vizi afferenti le parti comuni dell'edificio, distinguendoli da quelli afferenti le porzioni in proprietà esclusiva.

È evidente che entro tali limiti sussisteva la legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio a richiedere i danni, ossia per i vizi afferenti le parti comuni del condominio.

Al riguardo vale il principio che "utile per inutile non vitiatur".

E correttamente la Corte ha ritenuto sussistere la legittimazione dell'amministratore ad esercitare l'azione prevista dall'art. 1669 cod. civ., trattandosi di atto conservativo di sua competenza ex art. 1130 cod. civ., n. 4, ed ex [art. 1131, primo comma, cod. civ.](#) (conf. sent. 2775/97, 5613/96, 1081/95, tra le altre).

Col secondo motivo il ricorrente denuncia violazione dell'[art. 360, n. 3, c.p.c.](#), in relazione agli [artt. 1669 e 2043 cod. civ.](#), per avere la Corte d'appello qualificato come extracontrattuale la responsabilità addebitabile al Ceiner, affermando inoltre che il risarcimento del danno extracontrattuale deve avere un carattere di effettività, il quale verrebbe meno se si riconoscesse un concorso di spesa della parte danneggiata che ha subito l'inadempimento della controparte.

Sostiene il ricorrente che una maggiore tempestività da parte del Condominio avrebbe consentito di limitare la portata dell'intervento riparatore delle parti comuni; che il Condominio non poteva pretendere di dilatare l'obbligo risarcitorio a propria discrezione, avendo ritardato l'esecuzione di quei lavori per i quali chiedeva il rimborso della spesa; che lo stesso poteva pretendere solo la somma necessaria per il ripristino al momento della manifestazione dei vizi e non quello, sempre emergente, per un ripristino dilazionato nel tempo.

Con il terzo motivo il Ceiner denuncia violazione dell'[art. 360, n. 3, c.p.c.](#), in relazione agli [artt. 1227 e 2043 cod. civ.](#), assumendo che i lavori previsti per eliminare i danni alle parti comuni avrebbero rivalorizzato un edificio vetusto e che, se il Condominio avesse provveduto tempestivamente alle riparazioni, la spesa sarebbe stata minore, perché la tempestività dell'intervento avrebbe consentito di limitare la portata dell'intervento riparatore; che con la sua inerzia il Condominio aveva fatto lievitare la spesa per le riparazioni necessarie, lucrando non solo il prezzo delle necessarie riparazioni, ma anche l'abbellimento di un manufatto che aveva lasciato deperire, omettendo il tempestivo intervento; che egli non poteva essere tenuto al rimborso dell'intero costo delle riparazioni per la miglioria apportata all'immobile del Condominio; che in materia extra contrattuale il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando la necessaria diligenza.

Il secondo ed il terzo motivo di gravame possono essere trattati congiuntamente per la loro stretta connessione oggettiva; essi sono infondati.

In ordine alla misura del danno riconosciuto dalla Corte di merito come effetto dei vizi di costruzione accertati, va osservato che non può configurarsi un obbligo del Condominio a provvedere comunque a sue spese alla rimozione dei vizi ascritti al costruttore-venditore.

Non può, invero, ravvisarsi il concorso di un fatto colposo del danneggiato, suscettibile di limitare la responsabilità dell'autore del danno, a norma [dell'art. 1227 cod. civ.](#), nel comportamento del committente che non si sia sostituito all'appaltatore nell'esecuzione di opere atte a limitare le conseguenze dei gravi difetti della opera oggetto di appalto (conf. sent. n. 12347/97).

Bene ha motivato la Corte territoriale quando afferma nella sentenza impugnata che nessuna riduzione del costo del ripristino è consentito per la miglioria che deriva all'immobile a seguito dei lavori da effettuarsi stante la vetustà dell'edificio, atteso che, trattandosi di responsabilità extracontrattuale, il risarcimento del danno deve avere carattere di effettività. Secondo la giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass., S.U., 25 maggio 1971 n. 1540) [l'art. 1227 cod. civ.](#), se consente una riduzione del risarcimento del danno di fronte al concorso colposo del creditore ed esclude il risarcimento per quei danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza, non implica l'affermazione di un obbligo primario del danneggiato di ovviare all'inerzia del responsabile, accollandogli iniziative, attività e spese di un certo rilievo, come nel caso in esame, per limitare gli effetti dannosi o impedire l'aggravamento del danno determinato dall'illecita condotta altrui.

Rigettando il ricorso, nulla deve disporsi in ordine alle spese.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma il 14 luglio 1999.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 21 MARZO 2000.