

E' meglio chiedere e ottenere l'autorizzazione dell'assemblea condominiale prima di iniziare i lavori

Autore: Graziotto Fulvio

In: Diritto civile e commerciale

Nel caso di ristrutturazione che richiede il mutamento della destinazione d'uso (nel caso di specie un bed and breakfast), l'ordinaria diligenza impone di verificare la possibilità del mutamento.

Decisione: Ordinanza n. 6509/2016 Cassazione Civile - Sezione VI

Classificazione: Condominio, Civile

Parole chiave: assemblea condominiale - mutamento di destinazione d'uso - ristrutturazione - autorizzazione preventiva - ordinaria diligenza

Il caso.

Un condomino iniziava i lavori per trasformare un suo appartamento in un «bed and breakfast».

Successivamente chiedeva l'autorizzazione all'assemblea condominiale al cambio di destinazione d'uso, ma l'assemblea la negava, e quindi aveva dovuto sospendere i lavori.

Impugnava quindi la delibera ma senza chiederne la sospensione.

Proponeva poi domanda di risarcimento dei danni subiti per la sospensione dei lavori, ma sia il Tribunale che la Corte di Appello la rigettavano.

Il condomino propone quindi ricorso per la cassazione della sentenza, ma la Suprema Corte lo rigetta.

La decisione.

Il condomino proponeva ricorso sulla base di due motivi: con il primo lamentava «che la Corte d'appello non abbia preso in considerazione il principio basilare di cui all'art. 1175 cod. civ., secondo cui il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza».

Con il secondo motivo

«si deduce violazione dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ. per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. Il ricorrente deduce che se la Corte d'appello avesse preso in considerazione la perizia e le fotografie allegate innanzitutto avrebbe rilevato che i lavori sono stati sospesi ad avvenuta demolizione totale di tutti gli impianti preesistenti, delle pareti divisorie, dei pavimenti e dei rivestimenti. Ancora si rileva che dalle fotografie risulterebbe che ci troviamo in un cantiere edilizio, per cui l'affermazione che comunque il Barbaria avrebbe potuto trarre un vantaggio da tali lavori sarebbe un'affermazione fine a se stessa, illogica e non suffragata da alcun elemento concreto.».

La Suprema Corte ritiene entrambi i motivi inammissibili perché implicano accertamenti e valutazioni di fatto che, per quanto riguarda il primo motivo non risultano essere stati trattati nel grado d' merito, mentre nel secondo motivo risultano essere state compiute dal giudice di merito con ciongruo e logico apprezzamento.

Conseguentemente, il ricorso viene rigettato.

Osservazioni.

Sulla base degli accertamenti effettuati dai giudici di merito, il condomino era stato indotto, pur colposamente, ad avviare e poi sospendere i lavori dal comportamento dell'amministratore del condominio (quindi riconducibile ai condomini che rappresentava).

La Corte di Appello ha ritenuto che

«l'ordinaria diligenza gli avrebbe dovuto imporre di verificare
funditus

la possibilità di mutamento della destinazione d'uso e della conseguente ristrutturazione, proprio per l'entità delle spese che andava ad affrontare. Risulta inoltre, sempre per le affermazioni dello stesso appellante, che nell'estate del 2005 egli sospese i lavori, dopo la manifestazione delle prime perplessità da parte dell'amministratore e ben prima della delibera.».

Disposizioni rilevanti.

Codice civile

Vigente al: 11-6-2016

Art. 1175 - Comportamento secondo correttezza

Il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza.

Codice di procedura civile

Vigente al: 11-6-2016

Art. 360 - Sentenze impugnabili e motivi di ricorso

Le sentenze pronunciate in grado d'appello o in unico grado possono essere impugnate con ricorso per cassazione:

1) per motivi attinenti alla giurisdizione;

- 2) per violazione delle norme sulla competenza, quando non è prescritto il regolamento di competenza;
- 3) per violazione o falsa applicazione di norme di diritto e dei contratti e accordi collettivi nazionali di lavoro;
- 4) per nullità della sentenza o del procedimento;
- 5) per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

Può inoltre essere impugnata con ricorso per cassazione una sentenza appellabile del tribunale, se le parti sono d'accordo per omettere l'appello; ma in tale caso l'impugnazione può proporsi soltanto a norma del primo comma, n. 3.

Non sono immediatamente impugnabili con ricorso per cassazione le sentenze che decidono di questioni insorte senza definire, neppure parzialmente, il giudizio. Il ricorso per cassazione avverso tali sentenze può essere proposto, senza necessità di riserva, allorchè sia impugnata la sentenza che definisce, anche parzialmente, il giudizio.

Le disposizioni di cui al primo comma e terzo comma si applicano alle sentenze ed ai provvedimenti diversi dalla sentenza contro i quali è ammesso il ricorso per cassazione per violazione di legge.

<https://www.diritto.it/e-meglio-chiedere-e-ottenere-l-autorizzazione-dell-assemblea-condominiale-prima-di-iniziare-i-lavori/>