

## PERIMENTO DELL'EDIFICIO

**SOMMARIO:** a) Demolizione; b) Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina; c) Parziale; d) Ratio dell'art. 1128 c.c.; e) Ricostruzione; f) Rovina di edificio; g) Terremoto; h) Totale.

### a) Demolizione

Agli effetti dell'art. 1128 cod. civ. per perimento dell'edificio condominiale deve intendersi il materiale venir meno del bene, determinato da fatti o avvenimenti accidentali, cui sia rimasta estranea la volontà dei condomini: ne consegue che la disciplina contenuta nella norma suddetta non può trovare applicazione, di regola, nell'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione, salvo il caso che le demolizioni si siano rese necessarie per evitare crolli conseguenti alla vetustà dell'edificio, che avrebbero potuto cagionare danni a persone o a cose. In tale ipotesi, infatti, il perimento dell'edificio si verifica a seguito di rovina per vetustà di entità tale da rendere necessaria la demolizione delle parti pericolanti e deve trovare disciplina nel citato art. 1128.

\* Cass. civ., sez. II, 28 giugno 1980, n. 4102, *Capodanno c. Edilizia Morghen S.p.A. e Germano ed altri*.

L'azione diretta non al semplice accertamento dell'esistenza o inesistenza dell'altrui diritto, ma al mutamento di uno stato di fatto mediante la demolizione di manufatti o costruzioni, dà luogo ad un'ipotesi di litisconsorzio necessario tra i proprietari dei beni interessati; in tale ipotesi, la mancata integrazione del contraddittorio è rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado e anche in sede di legittimità, ove la relativa eccezione può essere proposta per la prima volta se sulla questione non si sia formato il giudicato e se il presupposto e gli elementi di fatto a fondamento dell'eccezione emergono con evidenza dagli atti senza necessità di nuove prove e dello svolgimento di ulteriori attività vietate nel giudizio di cassazione. (Nel caso di specie, l'attore, nella sua qualità di comproprietario di un immobile, aveva chiesto l'eliminazione dell'apertura creata dai condomini nel muro portante comune al condominio e al fabbricato limitrofo ed il giudice di merito aveva accolto la domanda sul presupposto che l'apertura fosse suscettibile di tradursi in un diritto reale di servitù di passo; la S.C., in applicazione degli esposti principi, rilevata la mancata partecipazione al giudizio del proprietario dell'edificio confinante, ha rimesso gli atti al primo giudice per la regolarizzazione del contraddittorio).

\* Cass. civ., sez. II, 17 novembre 1999, n. 12767, *Carapacchio ed altra c. Mazzoli*, in Arch. loc. e cond. 2000, 250.

Le azioni volte ad ottenere la demolizione, sia pure parziale, di un qualsiasi manufatto appartenente in comproprietà a più persone, vanno proposte e coltivate nei confronti di tutti i comunisti, in quanto le pronunce rese sulle stesse, essendo destinate ad incidere su situazioni necessariamente comuni, non potrebbero produrre effetti concreti nella pretermissione di taluna delle parti interessate, alla quale le pronunce stesse non sarebbero opponibili.

\* Cass. civ., sez. II, 3 maggio 1996, n. 4094, *Sesto c. Sorrentino*.

Il giudice che richiesto di ordinare la demolizione di un'opera eseguita da un condomino su una terrazza di copertura condominiale perché altera il decoro architettonico dell'edificio, e perciò costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, comma secondo, c.c., accoglie la domanda ai sensi dell'art. 1127, comma terzo, c.c. perché ravvisa il pregiudizio estetico dell'edificio, e perciò l'illegittimità della sopraelevazione, ma accerta, incidenter tantum, conformemente alle difese del convenuto, la proprietà esclusiva della terrazza, non va ultra petita perché questo è un presupposto della causa petendi - alterazione del decoro architettonico - rimasta identica, come il petitum attribuito - la demolizione - pur se con argomenti diversi da quelli prospettati.

\* Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1998, n. 10334, *Meroni ed altra c. Bianco P. ed altri*, in Arch. loc. e cond. 1999, 86.

### b) Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina

La responsabilità del singolo condomino per la contravvenzione all'art. 677 cod. pen. può essere affermata solo quando il pericolo di rovina abbia avuto origine nell'ambito della parte di edificio della quale il condomino stesso è proprietario esclusivo, perché al compimento dei lavori delle parti comuni debbono provvedere, secondo i casi, l'amministratore o l'assemblea dei condomini, mentre ciascun condomino, per la

disposizione dell'art. 1134 cod. civ., ha la facoltà e non l'obbligo di anticipare le somme necessarie per i lavori urgenti.

\* *Cass. pen., sez. VI, 24 luglio 1980, n. 9206 (ud. 22 aprile 1980), Lavagna.*

L'obbligo di cui all'art. 677 c.p., in caso di mancanza di un amministratore, grava sul proprietario (o sui proprietari) dell'edificio condominiale (anche in virtù di quanto dispone l'art. 2053 c.c.), obbligo che è del tutto indipendente dalla causa che ha determinato il pericolo, essendo irrilevante sia l'origine del pericolo che la sua attribuibilità all'obbligato o la sua derivazione da caso fortuito o da forza maggiore.

\* *Cass. pen., sez. I, 20 novembre 1996, n. 9866 (ud. 3 ottobre 1996), Brizzi e altro, in Arch. loc. e cond. 1996, 871.*

Negli edifici in condominio, per i quali ai sensi dell'art. 1138 cod. civ., la nomina dell'amministratore è obbligatoria risponde penalmente ai sensi dell'art. 677 cod. pen., l'amministratore il quale non rimuova il pericolo derivante da minacciante pericolo di rovina delle parti comuni salvo che l'omissione non sia a lui imputabile per cause accidentali.

\* *Cass. pen., 30 dicembre 1973, n. 2869.*

Ai fini dell'applicazione dell'art. 677 cod. pen., per rovina deve intendersi non solo il crollo improvviso o il disfacimento, verificatosi in periodo piuttosto breve, dell'edificio o della costruzione nella loro totalità o nella maggior parte, ma anche il distacco di una parte non trascurabile di questi. Ne consegue che l'ipotesi criminosa ivi prevista sussiste non solo nel caso in cui tutto l'edificio sia pericolante, ma anche quando si trovi in pericolo una sua parte rilevante come l'intonaco, il cornicione, un balcone, una finestra, un muro, che comportino rischio per l'incolumità delle persone.

\* *Cass. pen., sez. I, 16 maggio 1985, n. 4779 (ud. 11 febbraio 1985), Fioriti.*

L'amministratore di uno stabile, sia che operi per conto di un solo proprietario, (persona fisica o giuridica), sia che agisca per conto di un condominio ha la titolarità dei poteri attinenti alla conservazione ed alla gestione delle cose e dei servizi comuni fra i quali rientra anche quello di attivarsi per la eliminazione di situazioni che possono potenzialmente causare la violazione del principio del *neminem laedere* e di provvedere o, quantomeno, riferirne al proprietario; l'identificazione dei singoli obblighi in concreto incombenti sull'amministratore deve essere effettuata, sulla base delle norme legislative, statutarie o regolamentari, nelle singole fattispecie. (Fattispecie: lesioni colpose causate a un passante dalla caduta di una tegola da un tetto in stato di cattiva manutenzione).

\* *Cass. pen., sez. IV, 14 luglio 1983, n. 6757 (ud. 6 maggio 1983), Scarabelli.*

Negli edifici condominiali, l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni della costruzione la cui violazione integra il reato contravvenzionale di cui all'art. 677 c.p. incombe sull'amministratore, pur potendo esso insorgere in via autonoma a carico dei singoli condomini qualora, per cause accidentali, l'amministratore non possa adoperarsi allo scopo suindicato con la necessaria urgenza. L'amministratore è infatti titolare *ope legis* - salvo diverse disposizioni statutarie o regolamentari - non solo del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e servizi comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1130 nn. 3 e 4 c.c., ma anche del potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1135 comma 2 c.c., di talché deve riconoscersi in capo allo stesso l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per l'eliminazione delle situazioni potenzialmente idonee a cagionare la violazione della regola del *neminem laedere*.

\* *Cass. pen., sez. I, 7 agosto 1996, n. 7764 (ud. 19 giugno 1996), Vitale, in Arch. loc. e cond. 1997, 250.*

La responsabilità dei soggetti tenuti alla manutenzione di uno stabile sussiste anche nel caso in cui nella serie causale produttrice del danno si sia inserito, accanto all'elemento rappresentato dal vizio di costruzione o di manutenzione ad essi imputabile, un fatto colposo del terzo privo di autonoma efficienza causale e da essi prevedibile in base alla comune diligenza. (Fattispecie relativa all'infortunio di un passante causata dal distacco di una tegola da un tetto dissestato per cattiva manutenzione e per passaggio di operai).

\* *Cass. pen., sez. IV, 14 luglio 1983, n. 6757 (ud. 6 maggio 1983), Sacrabelli.*

L'amministratore di un condominio ha l'obbligo giuridico di rimuovere lo stato di pericolo derivante dalla minaccia di rovina dell'edificio condominiale. Tuttavia l'amministratore non risponde della contravvenzione

nel caso in cui abbia fatto quanto era possibile per adempiere al suddetto obbligo, ma i lavori non siano stati eseguiti non avendo i condomini messo a disposizione la somma necessaria.

\* *Cass. pen., sez. I, 9 marzo 1959, Calani.*

### **c) Parziale**

Nel caso in cui l'edificio condominiale sia perito per meno di tre quarti del suo valore, la mancanza della delibera assembleare di ricostruzione delle parti comuni prevista dal secondo comma dell'art. 1128 cod. civ. - o, addirittura, l'esistenza di una delibera contraria - non impedisce ai singoli condomini di ricostruire le loro unità immobiliari parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie al godimento di esse, non potendosi negare a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo (quale comproprietario dello stesso ex art. 1117 cod. civ. o, in caso di diversa previsione del titolo, quale titolare di un diritto di superficie) il potere di riedificarla ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., salvi il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche preesistenti, sì da non impedire agli altri condomini (che non abbiano ceduto i propri diritti ai sensi del quarto comma dell'art. 1128 cod. civ.) di usare parimenti delle parti comuni secondo il proprio diritto, e il divieto di attuare innovazioni, per le quali è indispensabile la delibera assembleare da adottarsi con la maggioranza qualificata prevista dal quinto comma dell'art. 1136 cod. civ.

\* *Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1980, n. 5762, Ardizzone c. Velis.*

Qualora il perimento di un edificio in condominio non raggiunga i tre quarti del suo valore, ciascun condomino può esigere che le parti comuni crollate siano ricostruite ed in tal caso l'assemblea condominiale, anche se in essa si abbia il voto favorevole della maggioranza qualificata ex art. 1136 c.c., non può decidere la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione ex novo, ovvero la vendita del suolo e dei materiali, ma deve deliberare la ricostruzione delle parti comuni, anche se rimane pur sempre libera di decidere, nella pienezza dei suoi poteri discrezionali, «circa» la medesima (come testualmente si esprime il secondo comma dell'art. 1128 c.c.) e, cioè, sulle modalità (tecniche, statiche, estetiche), sui tempi e sulle spese della costruzione, tanto che all'art. 1136 c.c. richiede all'uopo espressamente una maggioranza qualificata.

\* *Cass. civ., 2 agosto 1968, n. 2767.*

Nel caso in cui sia impossibile acquisire una delibera della assemblea dei condomini - da adottarsi con la maggioranza qualificata prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. - che autorizzi, ai sensi del secondo comma dell'art. 1128 cod. civ., la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio perito per meno di tre quarti del suo valore, non è consentito il ricorso all'autorità giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione ai sensi del quarto comma dell'art. 1105 cod. civ., trattandosi di controversia sull'esistenza e sull'estensione di diritti soggettivi - necessariamente coinvolti dal contrasto in ordine alla ricostruzione delle parti comuni - la quale deve essere decisa in sede contenziosa.

\* *Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1980, n. 5762, Ardizzone c. Velis.*

Nel caso di perimento di una parte dell'edificio che rap-presenti meno dei tre quarti del suo valore, l'assemblea condominiale, mentre sarebbe tenuta a deliberare la ricostruzione, rimane pur sempre libera di decidere, nella pienezza dei suoi poteri discrezionali, «circa» la medesima (come testualmente si esprime il secondo comma dell'art. 1128 c.c.), e cioè sulle concrete modalità (tecniche, statiche ed estetiche), sui tempi e sulle spese della ricostruzione, tanto che l'art. 1136 c.c. richiede all'uopo espressamente una maggioranza qualificata, senza che il giudice possa egli stesso ordinare la ricostruzione delle parti comuni perite, sindacando il merito, l'opportunità e l'equità della deliberazione.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 settembre 1992, Lettich e altri c. Condominio di Viale Montenero, 71 Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 325.*

Nell'ipotesi di perimento dell'edificio comune per una parte inferiore ai 3/4 del suo valore, la domanda di pronuncia di sentenza costitutiva dell'obbligo di vendere ex art. 1128, commi 2 e 4, c.c., presuppone per il suo accoglimento la costituzione di una valida assemblea dei comunisti, onde consentire agli stessi se optare per la ricostruzione oppure se non parteciparvi, con conseguente obbligo del condominio - in tal caso - di cessione dei propri diritti non solo di comproprietà, ma, altresì, sulle parti di sua esclusiva proprietà. Dal chiaro tenore letterale dell'art. 1128 c.c., consegue che solo nel caso in cui il condomino - all'esito di rituale delibera assembleare - dissenta dalla ricostruzione dell'edificio comune, i condomini interessati possono

attivare avanti al giudice il particolare strumento di trasferimento coattivo previsto dall'ultimo comma, qualora il comunista dissenziente non ottemperi spontaneamente all'obbligo impostogli dalla legge.

\* *Tribunale di Verbania, sez. stralcio, 27 aprile 2001, n. 95, Soc. Immobiliare Adigi c. Vallenzasca ed altri, in Arch. loc. e cond. 2002, 756.*

#### **d) Ratio dell'art. 1128 c.c.**

Sia avuto riguardo al significato letterale che alla ratio delle disposizioni dettate dall'art. 1128, primo e secondo comma, per l'ipotesi di perimento totale o parziale dell'edificio in condominio, è da ritenere che, mediante esse, siano stati disciplinati - in mancanza di diverse convenzioni tra le parti - solo gli effetti della distruzione totale o parziale per cause estranee alla volontà dei condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 6 giugno 1974, n. 1663.*

#### **e) Ricostruzione**

Se il fabbricato in condominio perisce totalmente, il diritto degli originari comproprietari si trasferisce sull'area di sedime dell'immobile. Se, successivamente, l'edificio viene ricostruito, a ciascun comproprietario spetta una quota millesimale della nuova realizzazione a meno che le parti non vogliano disciplinare diversamente i reciproci rapporti.

\* *Cass. civ., sez. II, 16 marzo 2011, n. 6198, DI.GI. c. MA., in Arch. loc. e cond. 2011, 648.*

Nell'ipotesi di perimento dell'edificio in condominio, il rifiuto del condomino a partecipare alla ricostruzione, quale presupposto per ottenere, da parte degli altri condomini, la cessione coattiva della sua quota, ai sensi dell'art. 1128, quarto comma, c.c. - norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, ma anche a quella di perimento parziale - deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa, non essendo sufficiente, a tal fine, un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza del giudice di merito, che aveva escluso che la volontà del condomino di procedere alla ricostruzione soltanto a condizione che essa fosse conforme all'edificio preesistente e sulla base di un preciso preventivo di spesa integrasse un rifiuto alla ricostruzione, tale da legittimare gli altri condomini alla richiesta di cessione coattiva).

\* *Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 2006, n. 23333, Dini E. ed altri c. Cintolesi P. ed altri, in Arch. loc. e cond. 2007, 292.*

La distruzione di un edificio fa venir meno il diritto esclusivo dei diversi proprietari sui singoli appartamenti; e dunque sopravvive solo la comunione di proprietà dell'area. Ove - poi - si proceda alla ricostruzione sull'area, non si forma un condominio, ma una comunione sull'edificio realizzato. Il condominio nasce solo quando i comunisti individuano gli appartamenti di proprietà esclusiva di ciascuno di essi, con un'operazione negoziale che assume la portata di una vera e propria divisione, la quale andrà - pertanto - soggetta ad imposta proporzionale di registro e ad Invim.

\* *Cass. civ., sez. I, 16 dicembre 1996, n. 11201, Coen Canterini ed altri c. Ministero delle Finanze, in Arch. loc. e cond. 1997, 225.*

Nell'ipotesi di perimento totale di un edificio in condominio, il condominio viene meno e permane soltanto la comunione sul suolo con la conseguenza che nel caso in cui il fabbricato venga ricostruito come era in precedenza si ripristina il condominio, mentre ove venga ricostruito in maniera diversa ad iniziativa di alcuni soltanto dei condomini il condominio stesso non rinasce e quanto edificato costituisce invece un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina della accessione e quindi da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo a meno che non se ne chieda, ai sensi dell'art. 2933 c.c., la demolizione.

\* *Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 1991, n. 10314.*

Nella ipotesi di perimento di un edificio in condominio, quest'ultimo viene meno, e permane soltanto la comunione sul suolo, con la conseguenza che, ove il fabbricato venga ricostruito in maniera conforme a quello preesistente, il condominio stesso si ripristina, mentre, qualora esso venga ricostruito in maniera difforme, il condominio non rinasce, e quanto edificato costituisce, invece, un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina dell'accessione, e, quindi, da attribuire secondo le quote

originarie ai comproprietari del suolo. La deroga a tali principi richiede ad substantiam la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c.

*\* Cass. civ., sez. I, 23 febbraio 1999, n. 1543, Trotta ed altri c. Condominio Palazzo Petrosino.*

Nell'ipotesi di distruzione totale di un edificio in condominio, venendo meno, per mancanza dell'oggetto, sia i diritti reali esclusivi sulle singole porzioni immobiliari sia il condominio, residua un regime di comunione pro indiviso tra gli ex condomini sull'area di risulta in ragione dell'entità della quota a ciascuno di essi appartenente sull'edificio distrutto, con la conseguenza che, in caso di ricostruzione dell'edificio, anche se di volumetria superiore a quella del precedente (nella specie, per realizzazione di una sopraelevazione), per il principio dell'accessione (art. 934 cod. civ.), ciascuno dei comunisti acquista la proprietà di una quota ideale di esso corrispondente a quella spettantegli sul fondo, a meno che gli effetti dell'accessione, prima del loro verificarsi, non siano esclusi o modificati in conseguenza di accordo tra le parti.

*\* Cass. civ., sez. II, 22 settembre 1989, n. 3933, Clemente c. Ciardello.*

L'art. 1136 c.c., nella parte in cui menziona le deliberazioni dell'assemblea dei condomini concernenti la ricostruzione dell'edificio, va interpretato con riferimento alle norme sostanziali di cui agli artt. 1124, 1125 e 1128 c.c., le quali disciplinano unicamente la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio condominiale. Ne consegue che l'assemblea dei condomini non può deliberare a maggioranza la ricostruzione dell'intero edificio condominiale, comprese le parti di proprietà esclusiva, vincolando i condomini dissenzienti a sostenere le spese.

*\* Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1978, n. 4777.*

In tema di condominio degli edifici, il principio in base al quale i criteri di ripartizione fra tutti i condomini delle spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni, ovvero alla ricostruzione di esse, dettati dagli artt. 1123 e 1128 c.c., non sono applicabili con riguardo al ripristino dei danni ascrivibili ad uno od alcuni dei partecipanti al condominio, sussistendo in tale ipotesi l'obbligo dei responsabili di assumere il relativo onere, non osta a che, anche in questo caso, ove l'attribuzione della responsabilità non sia evidente, e comperti accertamenti ed indagini, l'assemblea nel deliberare sulla ricostruzione delle parti comuni perite o sulla riparazione di quelle danneggiate, abbia il potere di ripartire provvisoriamente le relative spese, secondo i criteri previsti dalle menzionate norme, lasciando salvo ogni diritto del singolo o del condominio nei confronti di coloro che risulteranno responsabili.

*\* Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1978, n. 3176.*

La facoltà del condomino di richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali dell'edificio condominiale, attribuita nel caso di perimento dell'edificio in conseguenza di eventi accidentali estranei alla volontà dei proprietari del bene, non compete nelle ipotesi di demolizione dell'edificio liberamente voluta da tutti i condomini, soprattutto quando a determinare la demolizione sia stata la concorde decisione di ricostruire l'edificio. Nel conflitto tra il condomino che vuole ricostruire l'edificio condominiale demolito e il condomino che vi si oppone prevale la volontà del primo, in applicazione estensiva dell'ultimo comma dell'art. 1128 c.c., secondo il quale il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà.

*\* Cass. civ., sez. II, 15 ottobre 1977, n. 4414.*

Qualora, perito un edificio condominiale, uno dei condomini proceda di sua esclusiva iniziativa alla ricostruzione secondo le caratteristiche sostanziali del fabbricato preesistente ed in modo da riprodurre le singole unità immobiliari che vi erano comprese, gli altri condomini non possono chiedere la demolizione della costruzione, non trovando applicazione, nei rapporti tra condomini, gli artt. 936 e 938 c.c., ma hanno l'alternativa o di cedere al costruttore le loro quote o di concorrere alle spese di ricostruzione e riavere le loro unità immobiliari. Ove, invece, il condomino occupi il suolo comune di risulta con parte di un edificio diverso, da lui costruito su un'area attigua di sua proprietà esclusiva, non è configurabile l'ipotesi della ricostruzione, e gli altri condomini possono chiedere, a norma dell'art. 2933 c.c., la riduzione in pristino relativamente al suolo comune illegittimamente occupato.

*\* Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1974, n. 2988.*

Qualora, a seguito della distruzione quasi totale di un vecchio edificio in condominio, uno dei condomini inizi la costruzione di un manufatto, che utilizzi uno dei muri perimetrali e le fondazioni del vecchio edificio, non si tratta né di conservazione (la quale presuppone l'esistenza almeno parziale della cosa), né di modificazione

necessaria per il migliore godimento della cosa comune (che postula il rispetto dell'attuale destinazione della cosa), ma di una innovazione, la quale può essere disposta soltanto con la maggioranza di cui all'art. 1108 cod. civ.

\* *Cass. civ., sez. II, 23 settembre 1970, n. 1691.*

#### **f) Rovina di edificio**

La presunzione di responsabilità posta dall'art. 2053 cod. civ. a carico del proprietario per i danni cagionati dalla rovina di un edificio (comprensiva della caduta parziale di materiali componenti la costruzione anche con carattere di accessorietà) può essere vinta solo dalla prova, su di lui gravante, che l'evento non sia da attribuire a vizio di costruzione o difetto di manutenzione e cioè della ricorrenza del caso fortuito, della forza maggiore ovvero di altri fatti, posti in essere da un terzo o dallo stesso danneggiato, aventi un'efficienza causale del tutto autonoma rispetto alla condotta del proprietario medesimo, con la conseguenza che tali fatti non sono ravvisabili nell'attività svolta sull'immobile da altro soggetto per incarico di quest'ultimo, come nel caso di affidamento di lavori in appalto.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 agosto 1984, n. 4697, Monteleone c. Velis.*

In virtù dell'art. 2053 c.c. - che integra un'ipotesi particolare di danno da cose in custodia ex art. 2051 c.c., con la conseguenza che per il principio di specialità, il suo configurarsi impedisce l'applicazione della stessa disposizione - sussiste la responsabilità del proprietario per il caso di danni provocati a terzi quale conseguenza della rovina dell'edificio, intendendosi come tale ogni disgregazione, sia pure limitata, degli elementi strutturali della costruzione, ovvero degli elementi accessori in essa stabilmente incorporati; responsabilità dalla quale il proprietario dell'edificio può andare esente solo fornendo la prova che la rovina non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.

\* *Cass. civ., sez. III, 8 settembre 1998, n. 8876, Di Stano c. Palmieri G. ed altro, in Arch. loc. e cond. 1998, 856.*

La responsabilità per rovina di edificio, che a norma dell'art. 2053 cod. civ. grava sul proprietario, comprende ogni disgregazione, pure limitata, dell'edificio stesso ovvero di elementi accessori in esso stabilmente incorporati, compresa la rottura dei tubi dell'impianto idrico. Né, agli effetti dell'esclusione di tale responsabilità, assume rilievo il mancato avviso al proprietario-locatore da parte del conduttore dell'immobile, esplicando siffatta omissione i suoi effetti nell'ambito dei rapporti interni fra le parti del contratto di locazione e non potendo essere opposta dal proprietario ai terzi, i quali abbiano subito danni a causa dell'omessa manutenzione e riparazione dell'immobile locato.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 novembre 1984, n. 5868, Rispoli c. Avitabile.*

In tema di risarcimento dei danni, causati dalla rovina di un edificio, nel caso in cui il danneggiato sia il conduttore dell'immobile, l'applicabilità dell'art. 2053 cod. civ. (che prevede una presunzione di colpa a carico del proprietario) trova limite nel caso di danni derivanti da situazioni specificamente regolate dal rapporto di locazione (artt. 1576, 1577 e 1578, cod. civ.). (Nella specie il Supremo Collegio ha confermato la decisione del giudice del merito che aveva escluso l'applicabilità della presunzione prevista dall'art. 2053 per danni conseguenti alla difettosa riparazione della cosa locata).

\* *Cass. civ., sez. III, 6 febbraio 1987, n. 1202, Soc. Comitas c. Maghina.*

La responsabilità del proprietario d'un edificio o di altra costruzione per i danni cagionati dalla loro rovina può ravvisarsi solo in caso di danni derivanti dagli elementi (anche accessori ma) strutturali dell'edificio o di altra costruzione e perciò da parti essenziali degli stessi, ossia di danni derivanti dall'azione dinamica del materiale facente parte della struttura della costruzione e non da qualsiasi disgregazione sia pure limitata dell'edificio o di elementi o manufatti accessori non facenti parte della struttura della costruzione. Va, pertanto, esclusa la responsabilità del proprietario dell'edificio, a norma dell'art. 2053 cod. civ., per infiltrazioni di acqua in un appartamento dell'edificio, ove derivanti da una avaria che non riguardi la condotta idrica strutturalmente incorporata nell'edificio stesso bensì l'impianto di scaldabagno dell'appartamento soprastante e così una pertinenza organicamente distinta dallo stesso.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 1988, n. 212, Riccioni c. Santilli.*

La responsabilità per rovina di edificio, ai sensi dell'art. 2053 cod. civ., realizza una ipotesi particolare di danni da cose in custodia e grava sul proprietario dell'edificio stesso, con la conseguenza che per il principio

di specialità il suo configurarsi impedisce l'applicazione dell'art. 2051 cod. civ. e, quindi, il concretarsi della responsabilità del custode, salvo il caso di concorso fattivo di quest'ultimo nella determinazione della rovina dell'edificio e, comunque, il regresso ex art. 2055 cod. civ. spettante al proprietario per la violazione del dovere di vigilanza disposto dal citato art. 2051.

\* *Cass. civ., sez. III, 16 marzo 1987, n. 2692, Com. Napoli c. Giul. Mazzal. Cap.*

### **g) Terremoto**

L'art. 12 della L. 14 maggio 1981, n. 219 il quale stabilisce che le deliberazioni condominiali relative alla ricostruzione o alle riparazioni dell'edificio dopo il sisma del 1980 sono valide se approvate con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., non è applicabile allorché dette delibere abbiano ad oggetto la ricostruzione dell'edificio in modo difforme da quello preesistente, con incidenza sulle singole proprietà immobiliari, dovendo in tali casi applicarsi interamente la disciplina codicistica.

\* *Cass. civ., sez. II, 2 dicembre 1997, n. 12204, Condominio di Corso Garibaldi, 15, Mercogliano c. De Gennaro, in Arch. loc. e cond. 1998, 202.*

L'ultimo comma dell'art. 12, L. 14 maggio 1981, n. 219, che dichiara valide le delibere condominiali approvate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 cod. civ., è limitato alle delibere aventi ad oggetto la ricostruzione e la riparazione delle sole parti comuni degli edifici colpiti dal sisma del novembre 1980, da effettuarsi con i contributi statali. Se, invece, l'assemblea delibera di procedere ai necessari lavori prescindendo dai contributi, riprende valore la disciplina codicistica.

\* *Trib. civ. Napoli, sez. VI, 20 giugno 1987, La Mura c. Condominio di P.zza Matteotti, 20, Castellammare di Stabia, in Arch. loc. e cond. 1987, 472.*

Anche con riguardo alle zone della Basilicata e della Campania colpite dal terremoto del novembre 1980, le deliberazioni delle assemblee condominiali, concernenti riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere approvate con la maggioranza prevista dal secondo e quarto comma dell'art. 1136 cod. civ. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio), atteso che l'eccezionale criterio adottato dall'ordinanza 6 gennaio 1981, n. 80 del commissario governativo (maggioranza semplice degli intervenuti all'assemblea a prescindere dal valore delle quote) trova applicazione soltanto per le deliberazioni relative a limitati interventi di riparazione per riportare in condizioni di abitabilità le unità immobiliari lievemente danneggiate dal sisma, al fine di richiedere il contributo statale.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1988, n. 6671, Condominio di Via Foria, 210, Napoli c. Conoscente e altri.*

### **h) Totale**

Il perimento totale di un edificio condominiale determina l'estinzione del condominio, per mancanza dell'oggetto, venendo meno il rapporto di servizio tra le parti comuni e le porzioni di proprietà esclusiva (non più esistenti), e permane soltanto la comunione pro indiviso tra gli ex condomini sull'area di risulta. Ne deriva che, in caso di mancata ricostruzione dell'immobile (nell'ipotesi, non consentita dalla disciplina urbanistica) e di mancata vendita all'asta del suolo e dei materiali (non richiesta, nella specie, da nessuno dei comproprietari), può porsi fine alla predetta comunione con lo scioglimento della stessa, che, in caso d'indivisibilità del suolo, deve essere effettuato a norma degli artt. 1116 e 720 c.c., attribuendo preferibilmente il bene per intero al titolare della quota maggiore (o ai titolari della quota maggiore, ove questi ne richiedano congiuntamente l'attribuzione), con addebito dell'eccedenza, corrispondendosi, cioè, agli altri condomini la somma equivalente al valore della loro quota.

\* *Cass. civ., 19 gennaio 1994, n. 446.*

Nell'ipotesi di totale distruzione di un edificio condominiale, venuto meno il presupposto del condominio, l'assemblea degli ex condomini, in quanto tale, non può deliberare la ricostruzione dell'immobile vincolando i dissenzienti a contribuire alle relative spese, sicché una delibera in tal senso ha il valore di un atto negoziale vincolante nei soli riguardi di coloro che la hanno posta in essere e gli ex condomini assenti o dissenzienti non hanno alcun interesse ad impugnarla, salvo il loro obbligo, a norma dell'art. 1128, ultimo comma, cod. civ., ove non abbiano chiesto la vendita all'asta dell'area ai sensi del primo comma dello stesso articolo, di cedere agli altri ex condomini i loro diritti, con facoltà di preferire soltanto alcuni di essi.

\* *Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1987, n. 4900, Nelli c. Bonini.*

Qualora un fabbricato resti completamente distrutto (nella specie, a seguito d'incendio), e non ne sia possibile il rifacimento a causa di vincoli di piano regolatore, la permanenza del diritto di proprietà nei soli limiti del bene residuo, cioè dell'area su cui insisteva la costruzione, deve essere affermata anche se il bene medesimo sia soggetto alla disciplina tavolare di cui al r.d. 28 marzo 1929, n. 499, tenuto conto che l'intavolazione ha carattere costitutivo del trasferimento di diritti reali, ma non può valere ad assegnare o mantenere diritti diversi o più ampi rispetto a quanto consentito dall'obiettiva consistenza dell'immobile.

\* Cass. civ., sez. III, 30 luglio 1987, n. 6594, *Dattems c. Micolini*.

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice *La Tribuna*.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [\*\*Banche dati CONFEDILIZIA.\*\*](#)