

Cassazione. La demolizione del muro di proprietà del condominio determina un danno da fatto illecito

Case confinanti, niente varchi

Esclusa la possibilità di aprire passaggi tra immobili in stabili diversi



Patrizia Maciocchi

L'affittuario che demolisce un muro condominiale per aprire un passaggio con un appartamento che sta in un altro palazzo deve rimettere le cose a posto e pagare i danni. Anche se tra gli appartamenti un varco c'era già. La Corte di cassazione, con la sentenza 21395 depositata ieri, censura il comportamento di una società che, avendo in affitto due appartamenti in stabili diversi, li aveva messi in comunicazione demolendo un muro di proprietà del condominio. A finire in tribunale, in prima battuta era stato il proprietario che, a sua volta aveva chiamato in causa gli affittuari, responsabili di aver eseguito i lavori. Il tribunale non aveva fatto torto a nessuno, condannando entrambi alla ricostruzione e al pagamento dei danni, quantificati in 25mila euro. Con il ricorso in Corte d'appello si "salvava" il proprietario e veniva condannato l'affittuario al ripristino e al versamento di 10mila euro di danni.

Alla base della condanna l'accusa di aver messo a dura prova solai e fondamenta e di aver gettato le basi per una servitù sulle parti comuni.

La ricorrente dal canto suo si era difesa affermando l'esisten-

za sia di una preesistente servitù di passaggio sia di un altro varco tra i due appartamenti.

L'apertura di una seconda porta comunicante nel muro perimetrale non costituiva dunque, secondo gli affittuari, una nuova servitù né un aggravamento della prima perché ne lasciava inalterati il contenuto, la portata e l'oggetto, mentre cambiava solo le modalità di esercizio. Nel suo ricorso la "banda del buco" negava di aver provocato un danno al condominio che non era stato neppure limitato nel suo diritto di proprietà, perché non aveva accesso in nessuno dei due locali messi in comunicazione.

La pensa diversamente la Cassazione che conferma l'uso indebito della cosa comune, anche se fa segnare un punto a favore del ricorrente sulla quantificazione del danno.

La Suprema corte prende atto dell'esistenza di un altro accesso situato in un'altra parte della casa ma nega che questo possa costituire un lasciapassare per aprirne altri. «L'apertura di un altro e diverso varco - si legge nella sentenza - non può essere ritenuta una semplice modalità di esercizio "ampliata" della preesistente facoltà, o in essa ricompresa ai sensi dell'articolo 1027 del Codice civile, ma determina un onere nuovo e diverso a carico del fondo servente».

La seconda via poneva le premesse per la costituzione di un'ulteriore servitù e aumenta-

MASSIMA

In tema di utilizzazione del muro perimetrale dell'edificio condominiale del singolo condomino, costituiscono uso indebito della cosa comune, alla stregua dei criteri indicati negli articoli 1102 e 1122 del Codice civile, le aperture praticate dal condomino nel detto muro per mettere in collegamento locali di sua esclusiva proprietà, esistenti nell'edificio condominiale, con altro immobile estraneo al condominio, in quanto tali aperture alterano la destinazione del muro, incidendo nella sua funzione di recinzione e possono dar luogo all'acquisto di una servitù (di passaggio) a carico della proprietà condominiale. Il varco aperto nel muro perimetrale è stato realizzato con la demolizione del muro di proprietà condominiale (che costituiva l'elemento di separazione tra un condominio e un altro condominio) così che il condomino che ha subito l'evento lesivo, ha dovuto subire fino al ripristino, le conseguenze dell'avvenuta demolizione dell'elemento separatore. Tale danno è qualificabile come danno conseguenza e dipendente da un fatto illecito. Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 21395 del 18 settembre 2013

va il peso a carico delle strutture del palazzo, entrando così in rotta di collisione con quanto previsto dall'articolo 1067 del Codice civile, che vieta al proprietario del fondo dominante di creare le condizioni per rendere più gravosa la condizione del fondo servente.

Per riparare al danno non basta neppure rimettere le cose come stavano ma è necessario un risarcimento per equivalente. Il passaggio incriminato è stato realizzato demolendo il muro del condominio e dunque non è vero, come voleva il ricorrente, che il diritto di proprietà è rimasto integro. In più, l'accertata demolizione era destinata a separare un condominio da un altro. Un pregiudizio qualificabile come danno dipendente da un fatto illecito.

Su un punto, però, la Cassazione dà ragione al ricorrente: la Corte d'appello non ha indicato un valido criterio di liquidazione. La Suprema corte ammette la possibilità per il giudice di merito di indicare il danno in via presuntiva quando non ha elementi sufficienti a determinarlo con esattezza. Ma l'unico parametro individuato dai giudici di seconda istanza nel tempo intercorso tra la demolizione dell'opera demolitrice e la data della sentenza di appello non fornisce alcuna indicazione sulla reale entità del danno e non aiuta a capire se la cifra di 10mila euro «non simbolica ma significativa» è proporzionata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In giudizio

Il condomino litigioso deve pagare le spese

Paga le spese del giudizio il proprietario litigioso che imbecca la via del tribunale prima di confrontarsi con gli altri condomini. La Cassazione, con la sentenza 21386, condanna a pagare quattro quinte delle spese del ricorso una condomina arrivata davanti alla Suprema corte per contestare la regolarità delle tabelle millesimali.

La ricorrente aveva puntato i piedi in due tempi: sia quando le tabelle erano state approvate dall'assemblea in sua assenza, sia quando, con il suo voto favorevole, l'incarico era stato affidato a un geometra. Senza neppure vedere il risultato del lavoro del tecnico, la signora era approdata in tribunale e, dopo il deposito delle tabelle, «non aveva accettato di discuterne apertamente con gli altri condomini per tentare una soluzione concordata».

Secondo la proprietaria, il consulente del tribunale, che aveva preso per buono il lavoro fatto dal geometra, si era discostato dai criteri dettati dalla circolare ministeriale 1248 del 1966, la cosiddetta tabella Balzani.

La Cassazione, nel respingere il ricorso, ricorda che la tabella Balzani non è una "Bibbia". La determinazione dei millesimi indicata dalla circolare non è, infatti, vincolante ma va adattata di volta in volta alla situazione che si riscontra in un determinato immobile.

Era quindi ragionevole che il Ctu, richiamandosi alla perizia del geometra, non si fosse attenuto perfettamente ai criteri della tabella ministeriale.

La ricorrente si lamenta di essere stata condannata a pagare anche metà delle spese di primo grado, pur essendo risultata, a suo avviso vittoriosa, perché aveva ottenuto l'annullamento della delibera. Su un punto la signora era però stata battuta e, per il principio della soccombenza, a non mettere mano al portafoglio è solo la parte totalmente vittoriosa. Per questo la ricorrente paga quasi per intero le spese dell'appello.

P. Mac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lavoro. La Corte: semaforo rosso anche se decisi per evitare il licenziamento

Vietati i demansionamenti unilaterali

Giampiero Falasca

Il demansionamento unilaterale del dipendente, disposto a seguito di un riassetto organizzativo, non è giustificabile neanche se è finalizzato ad evitare misure più drastiche quale il licenziamento del lavoratore. Questo il principio affermato dalla sentenza della Corte di cassazione n. 21356, depositata ieri: la pronuncia va letta con attenzione, per evitare pericolosi equivoci rispetto ad alcuni principi ormai consolidati in materia, che non vengono messi in discussione dalla decisione.

Nella vicenda decisa dalla Corte, un datore di lavoro aveva speso una divisione aziendale e aveva spostato a nuove mansioni un dipendente addetto al ramo soppresso, senza chiedere il suo assenso. Le nuove mansioni erano nettamente inferiori a quelle precedenti ma l'azienda ri-

teneva di aver agito correttamente in quanto, mediante tale assegnazione, aveva potuto evitare il licenziamento del dipendente.

La Suprema corte ritiene invece illegittimo il comportamento dell'azienda, ricordando che l'articolo 2103 del Codice civile consente il mutamento unilaterale di mansioni, ma pone in capo al datore di lavoro l'obbligo di assegnare il dipendente a compiti equivalenti con il livello di inquadramento e la professionalità acquisita. Questo obbligo, osservano i giudici di legittimità, non può essere derogato neanche se

LE CONDIZIONI

Il riassetto organizzativo non cambia la situazione Per poter procedere serve il via libera da parte del dipendente

il cambio di mansioni ha la finalità di evitare il licenziamento.

Tale pronuncia, come detto, deve essere letta correttamente, in quanto rischia di creare equivoci. La sentenza, infatti, ribadisce un principio pacifico secondo il quale il divieto di demansionamento posto dall'articolo 2103 del Codice civile non può essere derogato dal datore di lavoro in maniera unilaterale neanche se viene perseguito lo scopo di salvare il posto di lavoro. Paradossalmente, ma neanche tanto, questo vuol dire che a fronte di una soppressione di posizione lavorativa, se non esistono mansioni equivalenti da affidare al dipendente, l'azienda lo può licenziare mentre non lo può demansionare. Quello che non dice la sentenza, ma solo perché questo punto esula dal tema della controversia, è che la questione cambia se il dipendente accetta il deman-

sionamento. In questa ipotesi subentra un principio diverso, creato dalla giurisprudenza della Corte di cassazione, in virtù del quale il demansionamento finalizzato a salvare il posto di lavoro diventa possibile se c'è il consenso del lavoratore.

La giurisprudenza ha anche fissato le condizioni affinché il patto sia valido. In primo luogo, il demansionamento deve costituire la sola ed unica alternativa al licenziamento. Inoltre, il datore di lavoro è tenuto a verificare l'impossibilità di collocazione del dipendente in mansioni equivalenti. Infine, il lavoratore deve aver dato il proprio consenso a ricoprire le nuove (e inferiori) mansioni. Se ci sono queste condizioni, allora il patto tra l'azienda e il lavoratore sfugge alla rigida sanzione della nullità fissata dal codice civile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Diritto societario. Le indicazioni del Notariato per le società costituite dopo il Dl 76/2013

Srls con modello standard «corretto»

Angelo Busani

La società a responsabilità limitata semplificata (Srls) può essere costituita anche senza che sia stato modificato il "modello standard" di atto costitutivo recato dal Dm 138/2012: è l'importante affermazione contenuta in una nota del Consiglio nazionale del Notariato, diffusa il ieri sulla scorta di una identica posizione espressa dal ministero della Giustizia nella nota n. 118972 dell'11 settembre scorso, integrata da successiva comunicazione del 13 settembre.

La Srls è il tipo societario, disciplinato dall'articolo 2643 bis del Cc, caratterizzato dal fatto che la sua costituzione è priva di costi, che il capitale sociale può essere compreso tra i 1 e 9.999,99 euro e che l'atto costitutivo deve essere redatto secondo un "modello standard", quale risultante da un decreto del ministro della Giustizia. Con il Dl 76/2013, convertito in legge 99/2013, l'articolo 2643-bis è stato modificato con diverse innovative previsioni: a) soci della Srls possono essere solo le persone fisiche, ma di qualsiasi età (la partecipazione alla Srls era limitata agli under 35);

b) amministratori della Srls

possono essere anche soggetti non soci (soli soci potevano essere nominati amministratori);

c) le clausole dell'atto costitutivo standard sono "inderogabili". Queste innovazioni hanno reso obsoleto il "modello standard" di atto costitutivo emanato con il Dm 138/2012, nel vigore della previgente versione dell'articolo 2643-bis del codice civile. Ciò ha sollevato il dubbio, stante la proclamata "inderogabilità" dello standard, se la stipula di atti costitutivi di Srls fosse impedita fino a una nuova edizione del Dm recante il modello standard.

La risposta è negativa: si ritiene possibile procedere fin d'ora al ricevimento di atti costitutivi di Srls «con immediata utilizzazione del modello standard di cui al Dm 138/2012, il quale deve intendersi immediatamente modificato nelle clausole incompatibili con il Dl 76/2013, le quali dovranno pertanto essere omesse». Il "modello standard" di cui al Dm 138/2012 può essere dunque tranquillamente utilizzato per costituire nuove Srls; le modifiche legislative nel frattempo intervenute hanno "solo" l'effetto di rendere inservibili quelle parti del "modello standard" che non sono più allineate con la nuova normativa.

Il ragionamento "di suppor-

A MILANO

Le astensioni possono restare fuori quorum

Prosegue la periodica produzione di norme di comportamento in materia societaria da parte del Consiglio notarile di Milano, che sono orientamenti particolarmente autorevoli della prassi professionale per l'autorevolezza della fonte da cui promanano.

Si tratta di tre "massime" (che portano i numeri dal 133 al 135) che hanno a oggetto la legittimità di clausole statutarie inerenti la determinazione del valore del voto di astensione nelle assemblee dei soci e nelle adunanze del consiglio di amministrazione delle società per azioni e delle società a responsabilità limitata.

Le nuove massime, messe a punto dal Consiglio notarile del capoluogo lombardo, concludono nel senso che vi sia, per l'autonomia statutaria, lo spazio per stabilire, con clausola espressa, che non debba-

no essere computate le astensioni nel calcolo del quorum deliberativo.

Più precisamente secondo quanto confermato dai notai milanesi è legittimo prevedere:

a) nello statuto della Società per azioni, che nel calcolo del quorum deliberativo dell'assemblea ordinaria, nella prima e nelle successive convocazioni, non si tenga conto del voto di astensione, e ciò anche al di fuori dell'ipotesi dell'astensione per conflitto d'interessi;

b) nello statuto della Società a responsabilità limitata, che nel calcolo del quorum deliberativo dell'assemblea non si tenga conto del voto di astensione, fatti salvi i casi in cui la legge prescrive quorum deliberativi minimi inderogabili rapportati ad aliquote del capitale sociale;

c) nello statuto della Società per azioni e della Società a responsabilità limitata, che nel calcolo del quorum deliberativo del consiglio di amministrazione non si tenga conto anche del voto di astensione.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli eventi di ottobre

L'imposta sulle transazioni finanziarie (Tobin Tax)

Milano, 3 ottobre 2013
Hotel Hilton

Gli orientamenti dell'Arbitro Bancario Finanziario in materia di contratti bancari

Milano, 3 e 4 ottobre 2013
Hotel Hilton

I controlli sui dipendenti da parte del datore di lavoro

Milano, 4 ottobre 2013
Carlton Hotel Baglioni

Monitoraggio fiscale

Milano, 7 e 8 ottobre 2013
Hotel Hilton

I contratti pubblici

Milano, 8 e 9 ottobre 2013
Grand Hotel et de Milan

Roma, 28 e 29 ottobre 2013
Hotel Savoy

Crisi d'impresa e modifiche al pre concordato

Roma, 9 e 10 ottobre 2013
Grand Hotel St. Regis

La disciplina delle società a partecipazione pubblica dopo gli ultimi interventi legislativi e giurisprudenziali

Milano, 10 e 11 ottobre 2013
Hotel Hilton

Forum 231

Milano, 15-16-17 ottobre 2013
Hotel Hilton

La nuova disciplina delle società quotate: un update alla luce di recenti operazioni societarie

Milano, 15 e 16 ottobre 2013
Grand Hotel et de Milan

Bilanci IFRS 2013

Milano, 24 e 25 ottobre 2013
Hotel Hilton

PARADIGMA Srl

Per informazioni, programma completo e iscrizioni:

C.so Vittorio Emanuele II, 68 - 10121 Torino
Tel. 011.538686 - Fax 011.5621123
www.paradigma.it - info@paradigma.it