

Proprietà del cortile condominiale

Cassazione 32264/2023

Secondo l'ordinanza depositata ieri tutte quelle parti del condominio che, per ubicazione e struttura, sono destinate, ex articolo 1117 Codice civile, all'uso comune o a soddisfare esigenze generali, possono essere riservate esclusivamente ad una unità immobiliare soltanto se questa volontà risulti chiaramente e univocamente dall'atto costitutivo del condominio per effetto del frazionamento

dell'edificio in più proprietà individuali.

I cortili rientrano nell'uso comune e per essere ritenuti di proprietà esclusiva, quindi, non devono essere indicati come cortili nell'atto costitutivo.

Altrimenti una volta sorta la comproprietà condominiale, al trasferimento dell'immobile si intendono sempre trasferite anche le parti comuni, tutte quelle che all'atto costitutivo non risultino di proprietà esclusiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Risoluzione contratto o adempimento sono azioni sempre alternative

Cantieri 110% fermi

Il committente in caso di sospensione del cantiere: scelta non reversibile

Rosario Dolce

Il committente, in caso di sospensione senza termine di un cantiere del superbonus da parte dell'appaltatore, può svolgere alternativamente due azioni giudiziarie contro quest'ultimo: può domandare l'esatto adempimento oppure, in via subordinata e alternativa, la risoluzione del contratto, ma non entrambi.

In altri termini, scelta una via, non è ammesso il ricorso ad un'al-

tra. Lo ha stabilito il Tribunale di Pavia con la sentenza 1245/2023 pubblicata il 20 ottobre 2023.

A originare la pronuncia l'atto di citazione con cui il condominio committente di lavori per l'efficientamento energetico rientranti nel super bonus 110% conveniva in giudizio il proprio general contractor lamentando la sospensione del cantiere e sollecitando l'esecuzione per il completamento dei lavori e, in subordine, per l'ipotesi di accertamento della impossibilità di esecuzione del contratto, formulava domanda di risoluzione con istanza risarcitoria.

Impossibile ottenere entrambi precisa il giudice richiamando l'articolo 1453 Codice civile relativo alla risolubilità del contratto per inadempimento per il quale «nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei

contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno». La risoluzione può quindi essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento, ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata chiesta la risoluzione. Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

Nella fattispecie trattata sono stati ritenuti sussistenti i tre presupposti dell'azione:

- la presenza di un contratto con attribuzioni corrispettive;
- l'inadempimento dell'appaltatore secondo i due caratteri soggettivi dell'imputabilità e oggettivi della gravità (visto la violazione del cronoprogramma);
- nonché l'esecuzione della prestazione, da parte del committente (che, nel superbonus, può dirsi soddisfatta integralmente con la cessione del credito).

C'è un quarto elemento per l'accoglimento della domanda di esecuzione del rapporto contrattuale, in tema di appalto, ovvero l'individuazione degli interventi necessari per il completamento del progetto edile (che, nella fattispecie, doveva essere rispondente a quello del 110%).

Il decidente ha pertanto accolto la principale domanda svolta con condanna della ditta appaltatrice alla corretta esecuzione del contratto e al completamento delle opere.

Il giudice pavese ha corredato il provvedimento con una condanna risarcitoria collegata alla refusione dei danni connessi al ritardo nella esecuzione dei lavori, relativi ai maggiori costi sostenuti per le utenze, costi che non sarebbero stati sostenuti ove vi fosse stata la pronta installazione dell'impianto fotovoltaico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA