



via degli abeti 29 00172 roma 062311304 info@lateneo.it www.lateneo.it

CORSO DI PREPARAZIONE ALL'ESAME AVVOCATO

ESAME AVVOCATO 2008

Seconda traccia del parere di diritto civile e soluzione proposta

TRACCIA:

In un piccolo palazzo nella zona residenziale della città sono siti soltanto due appartamenti, l'uno al primo piano e l'altro al secondo piano, entrambi di proprietà di Tizio, che abita il primo e ha finora tenuto libero il secondo.

Tizio decide di vendere l'appartamento sito al secondo piano a Caia, che ne diventa proprietaria. Tizio ha sempre trascurato di curare l'androne del fabbricato e tuttora continua a manifestare disinteresse al riguardo quando Caia gliene parla.

Per la migliore conservazione del locale, in effetti, appare necessario provvedere alla tinteggiatura della parete e alla risistemazione della pavimentazione in alcuni punti.

Caia decide di far eseguire i lavori durante le ferie estive, quando Tizio è in montagna, senza interpellarlo.

Al ritorno di Tizio, Caia richiede una somma di ammontare pari alla metà delle spese che ha sostenuto, delle quali ribadisce la necessità.

Tizio nega il rimborso, affermando che nessuna somma era dovuta in mancanza del suo previo consenso.

Caia minaccia, pertanto, un'azione giudiziaria per il recupero della somma e, anzi, assume che richiederà anche i danni, per essere stata costretta alla spesa dall'incuria di Tizio.

Tizio si reca dall'avvocato. Il candidato – assunte le vesti del legale – rediga motivato parere, illustrando gli istituti e le problematiche sottesi alla fattispecie in esame.

PERCORSO: a cura dell'avv. Lucia Baraldi

SENTENZA DI RIFERIMENTO:

Cass. Civ. S.U. N°2046/2006

ISTITUTI DI RIFERIMENTO:

3. CONDOMINIO

4. COMUNIONE (ART.1100C.C.)

5. RIMBORSO EX ART.1134 C.C. (PER URGENZA)

6. RIMBORSO EX ART. 1110C.C. (PER TRASCURATEZZA)

1. CONDOMINIO

La proprietà comune riguarda le parti di edificio di uso comune legate alle unità abitative da una relazione di accessorietà, di tipo materiale (es. atrio) o funzionale (es. scale).

Sussiste, inoltre, l'organizzazione del gruppo dei condomini, in cui rilevano le figure dell'assemblea e dell'amministratore, finalizzata alla gestione di impianti, servizi e cose comuni, indivisibili nonché indisponibili.

Dunque se in un edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà esclusiva a soggetti diversi e risultano legati da una relazione di accessorietà a cose, impianti e servizi comuni, sussiste il Condominio.

Nel caso di specie, occorre verificare se per l'esistenza del condominio occorre un numero minimo di persone che ad esso partecipano.

2. COMUNIONE (ART.1100 C.C.)

Dir. di proprietà o altro diritto reale spettante in comune a più persone in cui la singola partecipazione è data dalla misura della quota, seppur puramente ideale non essendo riferita ad una parte definita del bene.

Essa può essere VOLONTARIA, FORZOSA O INCIDENTALI, con importanti ricadute sulla relativa disciplina.

Ciascun partecipante può servirsi delle cose comuni e concorre alla sua amministrazione; ha altresì il diritto protestativo di chiedere lo scioglimento della comunione, da eseguirsi con contratto o sentenza.

Nel caso di specie, occorre indagare se siano applicabili le norme sulla comunione.

3. RIMBORSO EX ART.1134 C.C. (PER URGENZA)

Norma dettata in tema di condominio, che riconosce il diritto al rimborso delle spese URGENTI, ossia strettamente necessarie ed impellenti che non possono essere differite senza danno o pericolo per il bene.

Tale rigore è giustificato sia dal tipo di utilità offerta dai beni comuni, di tipo strumentale e legata al godimento delle singole unità immobiliari, sia dalla indivisibilità dei beni stessi, con conseguente virtuale perpetuità del condominio.

4. RIMBORSO EX ART. 1110C.C. (PER TRASCURATEZZA)

Norma dettata in tema di comunione, che riconosce il diritto al rimborso delle spese

anticipate in caso di una TRASCURATEZZA, ossia in caso di negligenza, omessa cura, semplice inattività in ordine alla conservazione di cose comuni.

Il minor rigore, rispetto all'art.1134c.c.è dato sia dalla diversa utilità offerta dai beni comuni, di tipo finale e legata al godimento in sé dei beni, sia dalla divisibilità dei beni in comune, con conseguente richiesta di scioglimento della comunione anche in caso di altrui inerzia nella conservazione dei beni stessi.



Anche questa traccia, al pari della prima, poneva il candidato in una posizione “difensiva”, ossia di contrasto rispetto a quanto richiesta da Caia.

In questo caso, tuttavia, costei si limita a “minacciare”una azione giudiziaria (mentre invece, nella traccia n°1, ricordiamo, la controparte ha già agito in giudizio, citando il nostro assistito) e dunque non si possono demolire tesi avversarie, come dire già “confezionate”, bensì occorre elaborare tesi e argomenti giuridici, costruiti attorno agli istituti di riferimento, a sostegno della posizione di Tizio.

Nonostante questa difficoltà ulteriore (che, peraltro, rappresenta il contenuto- per così dire- tipico di ogni parere), la traccia si presentava più lineare e sicuramente con problematiche più ristrette.

Infatti la sentenza cui riferirsi è quella delle S.U. n°2046/2006, chiamate a risolvere un contrasto in punto di cd. condominio minimo che non lasciava indubbiamente alcuno spazio alla analisi di altri istituti o norme estranee alla questione sottoposta alla Corte, così come invece avviene quando questa si pronuncia a sezioni semplici. In tal caso infatti, il riferimento a norme o argomentazioni distanti da quelle che prima facie sembrerebbero desumersi dalla norma prevista per la fattispecie esaminata è frutto proprio di una attenta (e ragionata) ricerca giurisprudenziale, che può portare l'interprete a coinvolgere nel parere istituti diversi e a trovare soluzioni anche sofisticate.

Nel caso sottoposto, l'unico problema da individuare era dato dalla applicazione della disciplina della comunione o del condominio, con conseguente riferimento all'art.1134c.c. piuttosto che all'art.1110c.c.

Il suddetto problema era generato proprio dalla figura del “condominio minimo”, creazione della giurisprudenza di legittimità con cui si designa un condominio in cui i partecipanti siano due o tre.

La Suprema Corte ribadisce, in proposito, che tra gli elementi qualificanti la fattispecie “condominio” quali l'indivisibilità e l'utilità strumentale dei beni comuni nonché l'organizzazione dei Condomini non figura certamente alcuna norma che prevede un numero minimo di partecipanti.

Né costituisce argomento persuasivo sostenere che vi sarebbero alcune norme che risultano inapplicabili qualora i proprietari siano solo due, come ad esempio quelle relative alla organizzazione (artt. 1120, 1121, 1129, 1130,1131,1132, 1133, 1135, 1136, 1137, 1138c.c.) e alla conseguente impossibilità di impiegare il metodo collegiale nonché il principio maggioritario.

Sottolineano, in proposito, le S.U. che vi possono essere dei casi in cui vi è l'impossibilità pratica di formare la maggioranza: non solo nel caso di condominio "minimo", ma anche quando- pur essendoci più partecipanti- gli opposti schieramenti si equivalgono o qualora un impianto risulti comunque destinato al servizio di due soli dei condomini.

In tutte queste fattispecie, dunque, se in concreto non si forma la maggioranza, è possibile il ricorso all'autorità giudiziaria ex art.1105 c.c.; medesimo rimedio, per identità di ratio,- è consentito anche nel caso di condominio "minimo".

In definitiva, ciò che rileva al fine di qualificare la cotitolarità di un diritto reale come condominio ovvero come comunione è la diversa funzione di utilità dei beni inerenti ad entrambe le fattispecie.

Ricostruito così il caso de quo alla luce del condominio, ne deriva che appare non sorretta da alcun fondamento la pretesa di Caia la quale, anzi, ha approfittato dell'assenza di Tizio, ben consapevole della sua volontà contraria.

D'altronde la stessa tipologia di lavori effettuati risponde ad una esigenza di decoro dell'edificio, non essendovi alcuna situazione di urgenza o necessità che possa attribuire ex art 1134 c.c.. il diritto al rimborso per le spese sostenute.

Devono, dunque, essere respinte tutte le pretese di Caia, relative sia al recupero delle somme, sia al risarcimento dei danni (la cui prova - peraltro - non sarebbe affatto agevole stante le conoscenze dello stato dei luoghi ancor prima dell'acquisto).