

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Spese di lite, compensazione impropria, applicabilità d'ufficio

Il principio di c.d. compensazione impropria è applicabile d'ufficio dal Giudice nel caso di esistenza di reciproci crediti discendenti dal medesimo rapporto contrattuale.

Tribunale di Bari, sentenza del 4.4.2017

...omissis...

Peraltro l'attore non ha neppure chiarito - in ossequio all'onere richiesto e precisato dalla storica Cass. civ., sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533 - in che cosa sia esattamente consistito l'altrui inadempimento e nella specie in quali parti sia rimasto incompleto il detto spazio scoperto, risultando assente qualsivoglia indicazione in atto di citazione.

In merito alla mancata messa in esercizio dell'ascensore, si osserva che il CTU ha riscontrato (pag. 10) la perfetta funzionalità dell'ascensore, mentre il ritardo nel collaudo rispetto alla data della domanda non risulta dovuto ad inadempimento dell'impresa, posto che il teste ddd (incaricato dell'installazione) ha riferito di aver fatto un primo collaudo prima dell'allaccio ENEL, tant'è che l'elevatore funzionava con la c.d. corrente di cantiere e di aver eseguito dopo l'allaccio alla rete elettrica la sola "messa in esercizio", volta evidentemente a

verificarne la persistente funzionalità una volta connesso il macchinario all'utenza intestata al condominio.

Si aggiunga che lo stesso amministratore di condominio Della Guardia ha confermato in giudizio che solo dopo l'allaccio ENEL fu fatto il controllo di funzionamento, segno questo che il ritardo nel collaudo finale non è dipeso dalla convenuta ma dal ritardo nella richiesta (o allaccio) all'ENEL dell'utenza elettrica condominiale ad opera del condominio.

Il cattivo livellamento del solaio è stato invece chiaramente accertato dal CTU (vedi foto *omissis* e 31 in allegato e pag. 10 della relazione) ed attribuito ad una posa in opera non realizzata a regola d'arte.

Infondata appare, invece la questione relativa alla messa in opera di portone come da progetto approvato, posto che, condividendosi quanto evidenziato dal CTU a pag. 10 della propria relazione, nel disciplinare tecnico manca totalmente qualsivoglia descrizione del manufatto (soprattutto per quanto concerne i materiali in cui dovrebbe essere realizzato) ed anche il disegno del prospetto appare quanto mai generico ed approssimativo, per cui, in assenza di elementi sul punto ai fini dell'accogliibilità della domanda, questa non può che essere rigettata.

Va rigettata la domanda di riparazione della porta d'ingresso, non solo perché il CTU non ha potuto (pag. 11 della relazione) riscontrare il difetto lamentato per avere l'attore riferito di aver già provveduto ad eliminarlo, ma anche perché manca documentazione (da esibirsi a cura dell'attore) in merito ai costi sostenuti per l'asserito ripristino.

In merito al punto sub 7) al punto 12 del disciplinare tecnico in allegato l'impianto idrico viene descritto come munito di riserva di acqua di lt 4.000,00, mentre all'esito del sopralluogo risulta costituito invero da due distinti serbatoi di lt 2.000 ciascuno, uno dei quali installato a cura e spese del condominio con un esborso di € 1.116,00 come da fattura esibita dall'attore con le memorie ex art. 184 c.p.c., per cui sul punto il lamentato inadempimento appare fondato.

Quanto al termostato per la regolazione del riscaldamento (punto 8 della premessa), si osserva che il teste M., incaricato della sua installazione (e la sua dichiarazione è stata confermata dal teste *omissis*), ha chiarito che al fine di procedere a tanto non solo era necessario che il singolo utente provvedesse a richiedere l'allaccio a proprio nome alla rete del gas (cosa che l'attore non ha provveduto a documentare, sì da verificare quando abbia effettuato detta istanza), ma che i termostati furono consegnati alla DDD dall'installatore perché "non si trovavano con l'utente" (ossia non riusciva a trovare il L. in casa), così imputandosi invero l'inadempimento alla colpevole inerzia dell'attore.

Peraltro, il termostato (pag. 12 della CTU) risulta già installato e l'attore non ne ha documentato i relativi costi, con conseguente rigetto della domanda anche per assenza di prova del pregiudizio patito.

Va, invece, confermata la doglianza attrice nella parte in cui l'impresa non ha provveduto a fornire battiscopa uniforme nell'appartamento, essendone stato applicato uno diverso in prossimità di porte e finestre (pag. 12 della CTU).

Infine, in merito alle plafoniere, anche queste risultano installate all'epoca del sopralluogo (pag. 13 della CTU e foto nn. *omissis*) ma nulla risulta dovuto perchè, anche se è vero che la convenuta non ha dimostrato che l'applicazione non fu possibile per assenza dell'attore nell'immobile, quest'ultimo non ha dimostrato quanto sia stato speso per il loro acquisto e messa in opera.

Le certificazioni di cui alla L. n. 46 del 1990

La convenuta va, infine, condannata alla consegna, in favore dell'attore, dei certificati di conformità di cui alla L. n. 46 del 1990 che questa ammette di non aver dato al L. entro termine che si stabilisce ex art. 1183, comma 1 c.c. in gg. 60 dalla comunicazione della presente sentenza.

La penale per la ritardata consegna dell'appartamento

Si osserva che l'atto di permuta prevedeva la consegna dell'immobile entro 12 mesi dalla stipula (scaduti il 28.06.2002) con una penale di L. 1.000.000 per ogni mese di ritardo, mentre l'immobile è stato accettato in consegna il 28.11.2002.

La parte convenuta ha sostenuto che la richiesta penale, pari a 5 mensilità e quindi a L. 5.000.000 pari ad € 2.582,28, non sarebbe dovuta, avendo il L. richiesto la fornitura di porte diverse da quelle di cui al capitolato senza averne dato preventiva comunicazione, commissionandole direttamente alla ditta incaricata dalla DDD, per cui era stata la ritardata messa in opera delle porte (installate il 31.10.2002) a far slittare la consegna dell'appartamento.

Ha poi aggiunto che l'immobile era stato già offerto in consegna il 13.11.2002 come da missiva in atti (all. 4 fasc. convenuta).

L'attore ha replicato nella memoria ex art. 183, comma 5 c.p.c. di essersi limitato unicamente a richiedere al falegname di applicare dei vetri alle porte nell'aprile 2002 (epoca in cui le porte di capitolato non erano state ancora realizzate), montate il 31.10.2002.

Orbene, il disciplinare tecnico esibito da entrambe le parti prevede che l'eventuale variazione dei materiali (art. 20) andava comunicata almeno 30 giorni prima della messa in opera, sottoscrivendo e firmando con il relativo pagamento anticipato (previo preventivo di spesa) il modello 3.6 fornito dall'impresa.

Orbene, al di là di quanto riferito dalla teste *omissis* (moglie dell'attore), il teste *omissis* (incaricato di realizzare le porte), ha riferito che la richiesta di montaggio dei vetri gli era arrivata direttamente dal cliente prima dell'estate del 2002, quando ormai le porte erano state realizzate nella loro connotazione "di capitolato" (ossia prive di vetri e con il pannello di legno), per cui aveva comunicato all'attore che non sarebbe stato possibile realizzarle nel senso voluto dall'attore prima del mese di settembre-ottobre di quell'anno, tant'è che furono montate in ottobre.

L'assenza di preventiva comunicazione all'impresa (posto che l'apposizione di vetri alle porte di capitolato pare costituire una modifica rispetto al modello "standard" previsto nel disciplinare delle rifiniture, tant'è che il teste ha riferito che le modifiche gli furono pagate direttamente dal L.) parrebbe emergere anche dalla circostanza che non sarebbe stato firmato il modello 3.6 dell'impresa, previo preventivo (da fornirsi a cura della convenuta con cui dovevano intercorrere tutti i rapporti in ordine alle modifiche delle finiture di capitolato) e pagamento, per cui il ritardo nel montaggio delle porte va addebitato esclusivamente all'attore.

Pertanto, essendo state montate le porte nell'ottobre 2002 e rifiutata la prima consegna dell'immobile correttamente, vista la presenza di vizi quali l'assenza delle plafoniere, il solaio non livellato, i battiscopa difformi nei termini meglio evidenziato in premessa, spetta all'attore la penale per il ritardo nella consegna solo per il mese di novembre 2002 e quindi per una sola mensilità per € 516,46.

Il ripristino dell'area condominiale antistante il fabbricato.

Dal rilievo effettuato dal CTU (pagg. 14 e 15 della CTU e foto *omissis* in allegato) emerge che in detta area, antistante ai tre fabbricati, risultano delimitati con strisce bianche due posti auto, intestati a *omissis* e all'odierna convenuta.

Va a questo punto verificato se dette porzioni immobiliari rientrano tra le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. Chiarisce da tempo la consolidata giurisprudenza che "in tema di condominio, l'art. 1117 cod. civ. contiene un'elencazione solo esemplificativa e non tassativa dei beni che si presumono comuni poiché sono tali anche quelli aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune, salvo che risulti diversamente dal titolo, mentre, al contrario, tale presunzione non opera con riguardo a beni che, per le proprie caratteristiche strutturali, devono ritenersi destinati oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari" (Cassazione civile, sez. II, 29/01/2015, n. 1680; Cassazione civile, sez. II, 04/06/2014, n. 12572).

Posto che la presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, per vincere tale presunzione il proprietario che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di dare la prova di tale diritto. A tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene (Cassazione civile, sez. II, 29/01/2014, n. 1947 e Cassazione civile, sez. II, 16/04/2015, n. 7816).

Ebbene, nel caso di specie non solo può ritenersi che in astratto detto cortile antistante possa ben rientrare tra le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. per non essere strutturalmente posto a servizio di alcune specifiche unità immobiliari (essendo questo raggiungibile dagli ingressi di tutti e tre i fabbricati come emerge dalle foto sub 1-2-3 in allegato alla CTU) ma nell'atto di permuta del giugno 2001 l'impresa non se ne è riservata espressamente la proprietà, indicando tale specifica "esenzione" dalla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. solo nei successivi atti di vendita esibiti in uno alle memorie ex art. 184 c.p.c., così risultando nei confronti del L. detto spazio appartenere alle parti comuni dell'edificio e spettandogli il richiesto ristoro per equivalente.

La domanda riconvenzionale

La domanda proposta dalla DDD va accolta, invece, per il minor importo di € 2.685,58 per IVA sull'acquisto dell'immobile che l'attore non contesta come dovuta, ritenendo però di doverlo compensare con il ritardo nella consegna (pagg. 8 e 9 memoria 183 c.p.c. dell'attore), non trovando riscontro - a seguito della contestazione operata dall'attore sul punto sempre nel ridetto scritto difensivo - l'ulteriore compenso per opere di assistenza muraria per impianto elettrico.

Il quantum debeatur.

In conclusione, vanno riconosciuti all'attore i seguenti importi: Euro 238,38 per ripristino solaio della camera da letto, € 139,50 per spese per integrazione serbatoio di acqua insufficiente, € 480,00 per difetti nel battiscopa come quantificate dal CTU (pagg. 18 e segg. della relazione), oltre € 742,50 per quota relativa al mancato ripristino dell'area condominiale antistante il fabbricato ed € 516,46 per penale per ritardata consegna dell'appartamento per un totale di € 2.116,84. Spettando, invece, alla convenuta l'importo di €

2.685,58 per IVA sul prezzo di vendita, in applicazione del principio di c.d. compensazione impropria (applicabile d'ufficio dal Giudice nel caso di esistenza di reciproci crediti discendenti dal medesimo rapporto contrattuale come chiarisce Cassazione civile, sez. III, 15/06/2016, n. 12302), le rispettive partite contabili vanno compensate e l'attore va condannato al pagamento, in favore della convenuta del residuo credito di € 568,74, oltre interessi legali dal 09.01.2003 (epoca di ricezione della missiva a/r di cui al doc. 9 della produzione documentale di parte convenuta) e sino al soddisfo.

In ragione del reciproco parziale accoglimento delle domande proposte e della sostanziale "equivalenza economica" delle stesse, sussistono giusti motivi ex art. 92, comma 2 c.p.c. nella formulazione vigente all'epoca di introduzione del presente giudizio, per compensare per intero le spese processuali.

Le spese di CTU, per i medesimi motivi, come liquidate in atti, vanno poste in via definitiva a carico delle parti per metà ciascuno.

pqm

Il Tribunale di Bari - sezione stralcio - Articolazione di Altamura, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta e sulla contrapposta domanda riconvenzionale, così provvede; accoglie per quanto di ragione la domanda attrice e, per l'effetto, 1) condanna la convenuta a consegnare all'attore le certificazioni di cui alla L. n. 46 del 1990 relative all'immobile di cui in atto di citazione entro 60 giorni dalla data di comunicazione della presente sentenza; dichiara l'esistenza in capo all'attore dei seguenti crediti nei confronti della convenuta di complessivi € 2.116,84 per le causali di cui in parte motiva (qui da intendersi richiamata e trascritta sul punto); accoglie per quanto di ragione la riconvenzionale in atti e, detratte le somme di cui al capo che precede, condanna l'attore al pagamento, in favore della convenuta, dell'importo di € 568,74, oltre interessi legali dal 09.01.2003 e sino al soddisfo; spese compensate; pone in via definitiva le spese di CTU come liquidate in atti a carico delle parti, per metà ciascuno.