



**STUDIO LEGALE
ZAMBELLI TASSETTO**

**NEWSLETTER
SETTEMBRE 2017**

SOMMARIO:

1. **REGOLAMENTO CONDOMINIALE ED UTILIZZO DELLE PARTI PRIVATE. II SEZ. CASS. CIV. SENT. 22711/2017**
2. **CONTROVERSIE SU ENERGIA O GAS. TERZO LIVELLO DI TUTELA DEL CONSUMATORE**
3. **COSA GRAVATA DA ONERI O DIRITTI DI TERZI. RESPONSABILITÀ DEL VENDITORE E CRITERIO DI AUTORESPONSABILITÀ. II SEZ. CASS. CIV. SENT. 22363/2017**
4. **L'ECOSOSTENIBILITÀ NEGLI APPALTI DIVENTA FATTORE PREMIANTE. V SEZ. CONSIGLIO DI STATO SENT. 4450/2017**

1. REGOLAMENTO CONDOMINIALE ED UTILIZZO DELLE PARTI PRIVATE. II SEZ. CASS.
CIV. SENT. 22711/2017.

I giudici di piazza Cavour sono tornati ad occuparsi della legittimità dei regolamenti condominiali. Nel caso sottoposto all'attenzione della II sezione della Corte di Cassazione è stato richiesto che venisse affermata l'illegittimità delle clausole regolamentarie limitanti le facoltà di utilizzo delle parti private del condominio.

Il condominio il cui regolamento è stato oggetto della vicenda sorge in una nota zona balneare italiana e sarebbe stato interesse dei condòmini locare i propri immobili ai turisti giunti per le vacanze estive. Tuttavia ciò sarebbe stato loro precluso dal momento che il regolamento condominiale prevedeva il divieto di destinare i locali di proprietà privata ad uso diverso da quello abitativo, ivi compreso l'affitto o subaffitto sotto forma di pensione o albergo.

Costitutosi in giudizio, il condominio, negava gli addebiti avversari, sostenendo come la disposizione sopra citata vietava sì affitti e subaffitti ma non vietava comunque la locazione ad uso transitorio stagionale, che era poi l'attività che i condòmini lamentavano di non avere potuto svolgere a causa del regolamento. Per ciò, concludeva il Condominio, non sarebbe derivato nessun danno ai condòmini dal regolamento.

Il giudice di prime cure ha stabilito la nullità della clausola volta a disciplinare l'uso o costituire divieti relativamente a beni di proprietà dei privati. In appello è stata contestata la mancata valutazione del danno cagionato ai proprietari da parte del regolamento condominiale. La Corte d'Appello competente però ha confermato la sentenza di prime cure, esprimendosi così relativamente alla clausola impugnata: "benché annullata dal Tribunale di Messina perché lesiva delle prerogative dei singoli condòmini ed illegittimamente invasiva delle facoltà connesse al diritto di proprietà individuale, tuttavia non precludeva la possibilità di locare i vani ad uso abitativo anche per brevissimi periodi" in ragione del fatto che "il divieto riguardava esclusivamente l'affitto degli immobili sotto forma di pensione o albergo, mentre erano consentite tutte

quelle utilizzazioni compatibili con la natura del luogo, ivi comprese la locazione ad uso abitativo anche per brevi periodi”.

La vicenda, giunta in sede di legittimità, non ha visto un cambiamento di quanto stabilito nei due precedenti gradi. I Supremi giudici si sono preoccupati di ribadire che è nulla una clausola contenuta in un regolamento condominiale che stabilisce limiti di utilizzo alle parti private. Si tratta di una sorta di regola generale, la quale subisce delle eccezioni quando si tratti di tutelare il decoro, la tranquillità o la sicurezza dello stabile e dei suoi abitanti.

2. CONTROVERSIE SU ENERGIA O GAS. TERZO LIVELLO DI TUTELA DEL CONSUMATORE.

L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico ha compiuto un passo in avanti notevole nella tutela del consumatore con la propria delibera n. 639/2017/E/com.

Attualmente il sistema di tutela del consumatore nei confronti dei fornitori di energia elettrica e gas prevede, come primo strumento il reclamo al proprio fornitore al quale può seguire, nel caso di mancata soddisfazione, la conciliazione. L'esperimento di quest'ultima costituisce una condizione obbligatoria per poter poi ricorrere al giudice.

Dal 1 gennaio 2018, in base alla citata delibera dell'Autorità, invece, ai consumatori sarà consentito scegliere se adire al giudice amministrativo o rivolgersi all'Autorità, chiedendole di dirimere la controversia. Si tratta chiaramente di un mezzo alternativo al ricorso al giudice che non intacca in alcun modo il diritto alla tutela giudiziaria che però assicurerà una “una maggiore efficacia nella gestione dei reclami e delle controversie, con una semplificazione dei meccanismi, per ridurre le tempistiche, i costi e migliorare la qualità delle risposte”.

Potranno ricorrere all'Autorità, entro trenta giorni dal fallimento del tentativo di conciliazione obbligatorio, clienti dell'energia elettrica e del gas, domestici e non, inclusi i così detti “prosumer” (ovvero coloro che sono allo stesso tempo produttori e

consumatori di energia elettrica). Gli altri settori regolati saranno oggetto di futuri provvedimenti da parte dell'Autorità.

3. COSA GRAVATA DA ONERI O DIRITTI DI TERZI. RESPONSABILITÀ DEL VENDITORE E CRITERIO DI AUTORESPONSABILITÀ. II SEZ. CASS. CIV. SENT. 22363/2017.

La vicenda da cui trae origine la sentenza depositata in data 26 settembre scorso vede come attori gli acquirenti di unità immobiliari di un condominio i quali hanno convenuto in giudizio la società venditrice colpevole, a loro dire, di aver taciuto loro il fatto che l'area condominiale destinata a parcheggio, adiacente al complesso immobiliare, era gravata da vincolo ad uso pubblico. In primo grado la domanda veniva accolta, rilevando come l'atto di acquisto e l'allegato certificato di destinazione urbanistica non menzionavano in alcun modo l'atto con cui la società venditrice, originaria proprietaria dell'area aveva costituito il vincolo.

La Corte d'Appello ribaltava però la decisione, sulla base dell'irrilevanza della conoscenza o conoscibilità del vincolo, dal momento che l'atto di acquisto comprendeva una clausola con cui l'acquisto era pattuito con tutte le servitù passive inerenti. In sede di legittimità il ricorso degli acquirenti invece è stato accolto. Nel provvedimento impugnato, rileva la Suprema Corte, mancherebbe infatti ogni indagine o valutazione delle risultanze dell'atto notarile e del certificato di destinazione urbanistica, accertamento necessario al fine di acclarare cosa potesse essere conosciuto dai compratori.

Ne è conseguito quindi che sono state ritenute fondate le censure relative all'interpretazione contrattuale e alla lamentata erronea qualificazione del vincolo di uso pubblico, dal momento che la clausola sulla quale la Corte territoriale aveva fondato la propria decisione era priva di valore negoziale. Non è stata data prova infatti della conoscenza o conoscibilità del vincolo gravante sul bene, perciò doveva essere considerata come mera clausola di stile.

Nel segno dell'ormai costante orientamento giurisprudenziale sulla responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1489 c.c. per gli oneri e i diritti di godimento di terzi gravanti sul bene oggetto di compravendita, la suddetta responsabilità è esclusa solo nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa, con la relativa, presunta, accettazione di tale peso. Si configura la stessa esclusione quando si tratti di oneri e diritti apparenti, risultanti cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, le quali sono state esaminate dal compratore. Fermo resta, tuttavia che se l'acquirente ignora ciò che invece avrebbe potuto conoscere, non sarà invocabile tale responsabilità ex art. 1489 c.c e le conseguenze di tale negligenza dovranno essere da lui sopportate, nel rispetto del criterio di autoresponsabilità. Infine il venditore viene esentato da tale responsabilità laddove il titolo costitutivo della servitù o altro onere sia stato trascritto, ricordato o richiamato in modo inequivocabile nell'atto di trasferimento.

4. L'ECOSOSTENIBILITÀ NEGLI APPALTI DIVENTA FATTORE PREMIANTE. V SEZ. CONSIGLIO DI STATO SENT. 4450/2017.

Nella sentenza depositata il 22 settembre scorso il Consiglio di stato ha ribaltato la sentenza di primo grado, la quale aveva ritenuto che l'offerta del ricorrente presentata per un appalto contesse una variante non consentita dal bando di gara, ovvero l'impiego di stoviglie riutilizzabili e lavastoviglie in luogo di stoviglie monouso prescritte come "condizione minima" inderogabile dal combinato disposto di bando di gara e capitolato d'appalto.

In appello però è stato valorizzato uno specifico articolo del bando, il quale prevedeva fra i criteri migliorativi oggetto di valutazione, la possibilità di effettuare proposte inerenti "aspetti di ecoefficienza e sostenibilità ambientale del servizio con particolare riferimento ad una migliore gestione dei rifiuti prodotti"; mentre la fornitura di stoviglie a perdere monouso era invece contemplata fra le "prestazioni minime" del capitolato speciale d'appalto.

L'impostazione del giudice di prime cure non è stata ritenuta condivisibile. Dal momento che la prescrizione relativa alle stoviglie monouso non si configurava quale condizione essenziale, non derogabile o migliorabile, bensì quale condizione minima, suscettibile di miglioria. Di tal che rettamente aveva valutato la Commissione di gara in tal senso. Peraltro, osserva la sentenza, non aveva colto nel segno l'osservazione dell'impresa rimasta esclusa, la quale aveva ritenuto erroneo il migliore punteggio assegnato per gli aspetti di eco-efficienza e sostenibilità ambientale, considerato il maggior consumo di acqua, energia e detergenti derivanti dall'utilizzo di stoviglie pluriuso.