



Periodico di attualità, informazione e aggiornamento dei Palazzi di Giustizia del Piemonte

## Giustizia e professione: speriamo in Babbo Natale

di **Tommaso Servetto**

L'adunata dei Babbi Natale, organizzata dalla Fondazione dell'Ospedale Regina Margherita Onlus (FORMA) di cui sono orgogliosamente socio fondatore, che ha visto la presenza di circa 6.000 Babbi Natale davanti al suddetto Ospedale (e di cui Vi mostro la foto) mi è rimasta talmente impressa che non ho resistito dallo scrivere anch'io una lettera a Babbo Natale.

Caro Babbo Natale, Ti ricordi quand'ero piccino e Ti chiesi di farmi diventare avvocato? Bene, ora Ti chiedo di tornare indietro perché qui non se ne può veramente più.

La professione che sognavo da bambino, e che Tu mi ha esaudito, è diventata veramente frustrante ed io mi permetto di segnalarti alcune cose che potresti sistemare.

Nei Tribunali mancano i Giudici, i cancellieri, i segretari e spesso addirittura la carta per fare le fotocopie.

Le cancellerie hanno imposto degli orari rigidissimi e se per caso hai un'udienza che ti porta a sfiorare di qualche minuto non ti ritirano più le istanze e non ti lasciano consultare i fascicoli.

Non ti dico se devi fare una controllo al RE.GE.: ci passi la mattina in coda e quando tocca a te si disconnette il computer e devi tornare il giorno dopo.

Se per caso c'è un'udienza che viene definita "filtro", arrivi di corsa ed ansimante puntuale alle 9 e scopri che quel Giudice ha 50 fascicoli, tutti fissati alle 9, e se hai un po' di fortuna, un po' prima dell'una ti dicono la data della nuova udienza.

I Colleghi che si occupano del diritto civile mi dicono che se devono consultare un fascicolo alla cancelleria esecuzioni immobiliari si recano lì al mattino alle 8, prendono il numerino che ordina l'accesso alla cancelleria e sovente, un po' prima che tocchi a loro, la cancelleria chiude perché è finito l'orario. Tornano il giorno dopo e non c'è da stupirsi se poi costoro, anziché prendere il numerino, danno i numeri.

Non parliamo poi del gratuito patrocinio, che con la crisi che stiamo vivendo diventa sempre più popolare, i clienti sono pretenziosissimi ("tanto lei è pagato"), le liquidazioni sono irrisorie e l'unica cosa notevole è il tempo che impiegano a pagarti (mediamente 3 anni).

Ma fin qui pazienza, tanto tutto peggiora lentamente e ci lascia il tempo per abituarci. Ma vuoi che Ti parli della riforma della professione? Peggio di prima, Te la racconto in rima!

Tra raccolta punti (che chiamano pomposamente crediti professionali) società, tariffe e preventivi non se ne esce quasi vivi.

La raccolta punti è diventata asfissiante (mentre quando ho cominciato io era legittimo essere ignorante?).

Con le tariffe ci hanno fregati, perché prima le hanno abolite e poi (chiamandole parametri) le hanno reintrodotte con cifre irrisorie, e delle parcelle sono rimaste proprio solo le scorie.

E cosa dire dei preventivi scritti che bisogna fare, quando non si sa nemmeno dove si andrà a parare?

Ci sarebbe sempre la pensione ma, visto che l'hanno elevata a 70 anni, non la vedremo più: caro Babbo Natale, ci puoi salvare solo Tu!

Lo so, Ti chiedo molto e forse neanche Tu riesci ad intervenire, però almeno un dono ce lo puoi fare: a tutti quelli che ancora credono nella giustizia -specie ai più giovani-, un bel po' di speranza, quella, sì, ce la puoi regalare.

Buon Natale!

**ANNO II**

**N. 5 - DICEMBRE 2012**

**In questo numero**

### ■ Penale

■ Uso (o abuso?) dell'elezione di domicilio presso il difensore d'ufficio

**Pagina 3**

■ Massime

**Pagina 3**

### ■ Civile

■ Prodotti alimentari e agricoli: obbligo di contratti scritti e pagamenti a trenta o sessanta giorni

**Pagina 2**

■ La riforma del condominio: principali novità

**Pagina 2**

■ Massime

**Pagina 4**

■ Alcuni chiarimenti in materia condominiale

**Pagina 4**

■ Il comproprietario non locatore ha diritto al pagamento del canone pro quote

**Pagina 4**

**Buon Natale e Felice Anno Nuovo  
dal Comitato di Redazione**



# Prodotti alimentari e agricoli: obbligo di contratti scritti e pagamenti a trenta o sessanta giorni

a cura di Chiara Proglgio

L'art. 62 del D. L. 2/2012, convertito nella L. 27/2012, entrato in vigore il 24.10.2012, ha introdotto una nuova "Disciplina della relazioni commerciali in materia di cessione di prodotti agricoli e agroalimentari", intervenendo, tra le altre cose, sui contratti in materia, con esclusione di quelli conclusi con il consumatore finale.

Ai sensi del I comma della norma in esame, "i contratti che hanno ad oggetto la cessione dei prodotti agricoli e alimentari, ad eccezione di quelli conclusi con il consumatore finale, sono stipulati obbligatoriamente in forma scritta e indicano a pena di nullità la durata, la quantità e le caratteristiche del prodotto venduto, il prezzo, le modalità di consegna e di pagamento. I contratti devono essere informati a principi di trasparenza, correttezza, proporzionalità e reciproca corresponsabilità delle prestazioni, con riferimento ai beni forniti".

In merito al requisito della "forma scritta", il Decreto Ministeriale attuativo della riforma precisa che "si

intende qualsiasi forma di comunicazione scritta, anche trasmessa in forma elettronica o a mezzo telefax, avente la funzione di manifestare la volontà delle parti di costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale".

Dovranno, pertanto, il macellaio (ditta individuale o impresa commerciale), l'azienda agricola produttrice di vino e la società fornitrice della grande distribuzione adeguarsi indistintamente alle nuove regole?

Ribadito che la disposizione non si applica alle transazioni concluse con il consumatore finale, la formulazione della norma consentirebbe all'imprenditore e/o al produttore di integrare i documenti di trasporto o di consegna, ovvero la fattura, con la dicitura: "Assolve gli obblighi di cui all'art. 62, comma I, del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 2012 n. 27", e ciò in sostituzione di un contratto vero e proprio.

Quanto agli accordi economici conclusi prima del

24.10.2012, la norma consente agli operatori del settore di integrare quelli scritti con i requisiti di forma sopra ricordati, fermo restando l'obbligo della stesura per i contratti verbali, entro il 31.12.2012.

L'art. 62 del D. L. 2/2012 interviene, inoltre, sui termini di pagamento dei succitati contratti, stabilendo che il corrispettivo debba essere corrisposto per le merci deteriorabili entro il termine legale di trenta giorni e per tutte le altre merci entro il termine di sessanta giorni, decorrenti, in entrambi i casi, dall'ultimo giorno del mese di ricevimento della fattura.

Si segnala, infine, che in caso di omissione nella redazione del contratto in forma scritta, le parti possono essere chiamate a pagare una sanzione amministrativa che va da € 516 a € 20.000, mentre in caso di ritardo nel pagamento dei corrispettivi la sanzione amministrativa è compresa tra € 500 e € 500.000, da determinarsi in relazione al fatturato dell'azienda, della ricorrenza e della misura dei ritardi.

## Massime

di Antonio Vallone

### IL PROFUMO "FALSO D'AUTORE" ODORA DI REATO

Corte di Cassazione, Seconda Sezione, Sentenza 16 luglio 2012 n. 28423

La creazione di confezioni di profumo recanti marchi e segni distintivi contraffatti, sebbene riportino la dicitura "falso di autore", realizza il reato di cui all'articolo 473 c.p.: il reato sussiste anche se il compratore è stato messo a conoscenza dallo stesso venditore della non autenticità del marchio (attraverso la dicitura "falso di autore") in quanto ciò che la legge punisce è la riproduzione illecita del marchio registrato su di un prodotto industriale, e non il prodotto stesso: è dunque ininfluenza che i prodotti, tra di loro, non siano confondibili.

Ne deriva che chi detiene questi prodotti per la vendita commette i reati di cui agli articoli 474 c.p. (commercio di prodotti con segni falsi) e 648 c.p. (ricettazione).

### IL 'PRESTITO D'USO' DEI BENI DELLA P.A. NON E' PECULATO

Corte di Appello di Torino, Prima Sezione Penale, Sentenza 24/02/2012 n. 822

Deve essere giuridicamente qualificato come 'abuso di ufficio' ex art. 323 c.p. e non quale 'peculato d'uso' ex art. 314 c.p., la condotta del Pubblico Ufficiale che usi indebitamente un bene appartenente alla Pubblica Amministrazione senza che ciò comporti la perdita dello stesso in capo alla P.A. (fattispecie relativa a radio rice-trasmittenti nella disponibilità dei Vigili Urbani che venivano prestate a terzi non appartenenti alla P.A. e restituite dopo ogni utilizzo).

### GLI SMS POSSONO ESSERE MOLESTI LE EMAIL NO

Corte di Cassazione, Quinta Sezione, Sentenza 16 novembre 2012 n. 44855

La Suprema Corte ha confermato il suo orientamento secondo cui i messaggi inviati per posta elettronica non costituiscono molestia (perché, per apprendere il contenuto, bisogna aprire la posta). Al contrario possono integrare il reato di molestia gli sms perché sono 'invasivi'.

### E' COSTITUZIONALMENTE ILLEGITTIMO IL DIVIETO DI PREVALENZA DEL 73 COMMA 5° DPR 309/90 PER I RECIDIVI REITERATI

Corte Costituzionale, Sentenza 15 novembre 2012 n. 251

La Corte Costituzionale ha dichiarato la illegittimità costituzionale (per contrasto con gli articoli 3 e 27 comma 3° della Costituzione) dell'articolo 69 quarto comma del codice penale, come sostituito dall'art. 3 della legge n. 251 del 2005 (cd. ex Cirielli), nella parte in cui prevede il divieto di prevalenza della circostanza attenuante di cui all'art. 73 comma 5 del D.P.R. 309/1990 -cioè della norma concernente i fatti di lieve entità in materia di produzione, detenzione e cessione di sostanze stupefacenti- sull'aggravante della recidiva reiterata (art. 99 comma 4° c.p.). In sostanza, l'intervento della Corte evita che il giudice sia costretto ad infliggere, per i recidivi reiterati, la pena minima di sei anni (art. 73 comma 1 del D.P.R. 309/90) per fatti di entità anche ridottissima.

## Legislazione

### La riforma del condominio: principali novità

a cura Chiara Cogno

In data 20 novembre 2012 la Commissione Giustizia del Senato ha approvato in via definitiva il disegno di legge che prevede la modifica della disciplina degli immobili in condominio.

Queste le principali novità:

- nuova definizione ed elencazione delle "parti comuni", inclusi ad esempio anche i sottotetti destinati all'uso comune;
- nuova definizione di condominio, che comprende ora sia i condomini orizzontali (i villaggi orizzontali) sia i supercondomini (costituiti da più condomini);
- possibilità per l'assemblea, con numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio, di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di carattere condominiale;
- possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento o di condizionamento se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri o aggravii di spesa per gli altri condomini, rimanendo inalterato l'obbligo di contribuire alla conservazione ed alla manutenzione straordinaria dell'impianto che permane di proprietà comune;
- possibilità di deliberare alcune innovazioni con la sola maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio

- l'innalzamento del numero "minimo" di condomini oltre il quale è obbligatoria la nomina dell'amministratore (da quattro a otto); fino a otto condomini non è obbligatorio l'amministratore

- possibilità che l'assemblea subordini la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato, i cui oneri sono a carico dei condomini,

- l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata;

- obbligo dell'amministratore di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, con possibilità di ogni singolo condomino di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica;

- obbligo dell'amministratore, al momento di accettare la nomina o il rinnovo, di specificare analiticamente l'importo del suo stipendio, senza avere diritto ad ulteriori compensi, a meno che non vengano deliberati dall'assemblea;

- le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

L'entrata in vigore è prevista 6 mesi dopo la pubblicazione sulla G.U.

# Uso (o abuso?) dell'elezione di domicilio presso il difensore d'ufficio

di Tommaso Servetto e Roberta Maccia

**D**a alcuni anni nelle nostre realtà giudiziarie si è diffusa la prassi (discutibile) dell'elezione di domicilio da parte dell'imputato presso il difensore d'ufficio.

Inutile dire che i protagonisti 'privilegiati' di questa prassi sono i *migranti* per i quali, specie se irregolari sul nostro territorio, l'elezione di domicilio presso il difensore d'ufficio rappresenta un'opzione che presta il fianco a molti dubbi sul piano della piena consapevolezza delle ricadute che da essa derivano e che sono destinate a diventare molto rilevanti.

Attraverso il meccanismo della notifica presso il difensore di ufficio ex art. 161 c.p.p. viene imbastito un processo del cui sviluppo, dopo l'iniziale contatto con la Polizia Giudiziaria, l'imputato, spesso all'oscuro del nome del difensore di ufficio designato, spesso impossibilitato a comprendere la lingua italiana e quindi il senso della elezione di domicilio, spesso privo di qualsiasi rapporto con il difensore stesso, non verrà mai a conoscenza.

D'altra parte, anche l'adempimento da parte del difensore di ufficio del suo dovere professionale di prendere tempestivamente contatto con l'assistito nelle varie tappe dello sviluppo dell'iter processuale (in particolare in occasione della notifica di atti che comportino la decorrenza di termini stabiliti a pena di decadenza o la fissazione di incombenzi processuali) può risultare, di fatto, molto difficile o addirittura im-

possibile, come nella frequente ipotesi in cui l'elezione di domicilio si riferisca ad uno straniero senza fissa dimora. Si pensi, in particolare, al decreto penale di condanna, di fronte al quale il difensore è responsabilizzato della ricezione di un atto soggetto ad impugnazione nel termine perentorio di 15 giorni, senza avere la possibilità di conferire con il proprio assistito. Basta questo cenno per capire quale importanza rivesta, in simile contesto, il problema della notificazione del decreto effettuata all'avvocato domiciliatario.

Per avviare a tale (apparentemente insuperabile) situazione, la **Suprema Corte ha recentemente legittimato il difensore di ufficio 'al rifiuto' della elezione di domicilio presso il proprio studio, statuendo che l'elezione di domicilio effettuata dall'indagato o dall'imputato presso il difensore di ufficio non determina, in capo a quest'ultimo, alcun obbligo indeclinabile di ricevere gli atti destinati al proprio assistito**: "l'elezione di domicilio non costituisce un atto di imperio, cui il soggetto prescelto è obbligato a sottostare, bensì una dichiarazione ricettizia di volontà, fondata su un rapporto fiduciario bilaterale e, quindi, sull'assenso del domiciliatario ad assumere e svolgere tale ruolo". Tale rapporto "è destinato a venir meno se anche uno solo dei due termini ritira la fiducia: l'imputato con la revoca dell'elezione ovvero il destinatario con il rifiuto della ricezione dell'atto". Ne discende che "la co-

**municazione da parte del difensore d'ufficio - espressa tempestivamente - di non accettare la scelta a domiciliatario, dimostrando che il suddetto rapporto non sussiste, determina l'inefficienza dell'elezione di domicilio a conseguire gli effetti ad essa collegati dalla legge"**. (Cass. Pen., Sez. I, sent. 10/11/2011 n. 40944).

Ciò premesso, occorre fare un passo in più e domandarsi se, quel primo ed unico contatto avuto con la Polizia Giudiziaria può dirsi sufficiente ad assicurare all'indagato/imputato l'effettiva conoscenza dell'esistenza del processo e l'effettiva partecipazione allo stesso.

La risposta è certamente negativa e sul punto la Suprema Corte ha affermato: "è consolidato principio espresso da questa Suprema Corte che la effettiva conoscenza da parte dell'imputato contumace del procedimento contro di lui pendente o celebratosi non può farsi discendere dalla mera notifica degli atti al difensore di ufficio (e non di fiducia) domiciliatario, salvo che non si rilevi aliunde che il difensore di ufficio si è effettivamente messo in contatto con l'assistito, così instaurando un effettivo rapporto professionale contenutisticamente identico al rapporto fiduciario col difensore di fiducia" (da ultimo, Cass., Sez. IV, sent. 28/01/2010 n. 3618).

In buona sostanza, la cattiva abitudine di far eleggere domicilio presso il difensore di ufficio è un 'pessimo uso' della figura del difensore di ufficio che viene 'utilizzato' per una semplificazione delle notificazioni rendendo altresì un pessimo servizio alla giustizia e fors'anche causando un danno all'imputato che così ignorerà il processo e non potrà difendersi. Sarebbe più utile all'indagato l'elezione di domicilio presso il Prefetto o il Questore perché almeno possiedono gli strumenti per, eventualmente, rintracciare l'imputato.

In concreto, l'elezione di domicilio presso il difensore di ufficio rappresenta un'opzione che presta il fianco all'applicazione dell'istituto della **restituzione nel termine ex art. 175 c.p.p.**

La giurisprudenza di legittimità maggioritaria (v. si per tutte Cass. Pen. Sez. V, sent. 03/02/2010 n. 7080) ritiene che l'elezione di domicilio presso il difensore d'ufficio sia *priva di qualsivoglia rilevanza* al fine di vincere la 'presunzione di non cono-

## Massime

a cura di Flavio Campagna

**ANCHE NEL CASO DI CONFISCA FACOLTATIVA EX ART. 445 COMMA 1° C.P.P. VA DIMOSTRATO IL COLLEGAMENTO TRA BENI E ATTIVITA' ILLECITA**  
Tribunale di Torino, Sezione G.I.P., ordinanza 13 novembre 2012

Con l'ordinanza in esame si è ribadito il principio che, anche nel caso di confisca facoltativa a seguito di patteggiamento allargato, va dimostrato il collegamento tra i beni in sequestro e l'attività illecita contestata all'imputato.

Nel caso di specie, il Giudice, investito della questione dalla Suprema Corte che aveva annullato la sentenza di patteggiamento limitatamente alla mancata motivazione della applicazione della misura di sicurezza patrimoniale (v. massima annotata in questo numero), ha restituito all'imputato, condannato per violazione dell'art. 73 comma 1° D.P.R. 309/90, l'autovettura con la quale si era recato presso l'acquirente e che gli era stata sequestrata al momento dell'arresto, in quanto "non funzionale all'attività contestata" ed il denaro rinvenuto in occasione di una successiva perquisizione presso l'abitazione poiché "privo di collegamento con l'attività di spaccio", a differenza di quello rinvenuto negli indosso.

**IL GIUDICE DEL PATTEGGIAMENTO, OVE CONFISCHI I BENI IN SEQUESTRO, DEVE COMUNQUE MOTIVARNE LE RAGIONI**

Cassazione Penale, Quarta Sezione, sentenza 19 luglio 2012 n. 1364

La Suprema Corte ha nuovamente ribadito che la schematicità della motivazione propria del rito patteggiamento ex art. 444 c.p.p. non può estendersi all'applicazione della misura di sicurezza patrimoniale.

Il Giudice ha l'obbligo di motivare le ragioni per cui ritiene di dover disporre la confisca di determinati beni in sequestro ovvero, in subordine, le ragioni per cui non possono reputarsi attendibili le giustificazioni eventualmente addotte sulla provenienza del denaro o degli altri beni confiscati.

Analogo ragionamento va svolto per la confisca obbligatoria eventualmente disposta ai sensi del D.L. 306/1992 art. 12 sexies L. 356/1992, che richiede l'enunciazione dei motivi che rendono ingiustificata la provenienza del denaro addotta dall'imputato ed altresì richiedono l'esistenza di una palese sproporzione tra i valori patrimoniali accertati ed il reddito dell'imputato o la sua effettiva attività economica.

scienza' del procedimento istituita a favore del contumace dall'art. 175 comma 2 c.p.p.

Peraltro, di decisivo rilievo è il fatto che secondo la giurisprudenza CEDU la conoscenza "effettiva" del procedimento presuppone un *atto formale di contestazione idoneo ad informare l'accusato della natura e dei motivi dell'accusa elevata a suo carico*, al fine di consentirgli di difendersi nel "merito"; *esigenza assicurata nel nostro ordinamento con la vocatio in iudicium*. E sempre al giudizio sul merito dell'accusa è evidentemente riferibile il 'diritto a partecipare e difendersi personalmente' cui si contrappone la 'rinuncia a comparire' di cui all'art. 175 comma 2° c.p.p., atteso che nella fase prodromica alla formulazione dell'imputazione ed all'esercizio dell'azione penale (cioè nella fase delle indagini preliminari) l'accusato può acconsentire ad essere interrogato o

chiedere di essere sentito ma non già 'rinunziare al diritto di comparire in giudizio'. Ne deriva che, agli effetti dell'art. 175 comma 2° c.p.p., il procedimento cui va riferita la conoscenza è da intendere 'la fase processuale di merito' cioè il processo in senso stretto o riti alternativi: così, Cass. Pen., Sez. I, sent. 4/01/2012 n. 24.

In conclusione, la notificazione della sentenza contumaciale di condanna eseguita presso il difensore di ufficio mai conosciuto dall'imputato, non può ritenersi di per sé idonea a dimostrare l'effettiva conoscenza del procedimento o del provvedimento in capo all'imputato (Cass. Pen. Sez. I, 7/06/2012 n. 1743).

Alla luce di ciò si può ritenere non solo legittimo, ma doveroso, il rifiuto all'elezione di domicilio da parte del difensore di ufficio nelle ipotesi in cui non abbia alcun contatto con l'indagato o imputato assegnatogli d'ufficio.



**Notiziario bimestrale di informazione giuridica locale registrato presso il Tribunale di Torino n. 5408 del 23/06/2000**

**Redazione:** Piazza Statuto 14, 10122 Torino  
e-mail: info@legalitorino.it

**Stampa:** CASTELLO S.R.L. - Via Regio Parco 91  
Settimo Torinese

**Editore** Tommaso Servetto

**Direttore Responsabile** Paola Zanolli

**Caporedattore** Roberta Maccia

**Comitato di Redazione**

Flavio Campagna - Marino Careglio - Chiara Cogno  
Paolo Pavarini - Laura Peyra - Chiara Proglia  
Antonio Vallone - Cristina Zaccaria

**Corrispondenti locali**

Monica Anfossi - Anna Binelli  
Claudio Bossi - Isidora Caltabiano - Enrica Di Marcantonio - Barbara Gaetano - Marco Ivaldi - Cesarina Manassero - Nilo Rebecchi  
Marco Romanello - Massimiliano Sfolcini  
Roberto Tava - Massimiliano Vallosio

**Tutti i diritti riservati a 'La Voce dell'Agorà'**

# Alcuni chiarimenti in materia condominiale

di **Cristina Zaccaria**

La Suprema Corte di Cassazione ha recentemente chiarito alcune questioni in materia di condominio concernenti l'impugnazione delle tabelle millesimali, la ripartizione delle spese condominiali, l'usucapione di un bene condominiale e la trasformazione di parte del tetto condominiale in terrazza privata.

Segnatamente la Corte ha evidenziato che, allorché venga impugnata una delibera assembleare avente ad oggetto l'approvazione di una modifica della tabella millesimale vigente, unico legittimato passivo è l'amministratore del condominio e dunque non è necessario citare in giudizio tutti i condomini.

Con la sentenza **11 luglio 2012 n. 11757**, la Corte di Cassazione ha specificato che, con riguardo alle impugnazioni delle delibere assembleari, è necessario distinguere tra la domanda volta ad ottenere la modifica della tabella millesimale e la domanda volta all'impugnazione della delibera che modifica la tabella.

Nel primo caso "la domanda di un condomino volta all'accertamento dell'invalidità o della inefficacia della tabella millesimale deve necessariamente essere proposta nei confronti di tutti gli altri condomini, senza che possa ritenersi passivamente legittimato l'amministratore di condominio" nel secondo caso, invece, l'impugnazione della delibera che modifica la tabella millesimale va proposta nei confronti dell'amministratore "perché questi è sempre legittimato a resistere contro l'impugnazione delle deliberazioni assunte dall'assemblea".

Con la sentenza **26 luglio 2012, n. 13262** la Suprema Corte ha invece chiarito quali circostanze devono sussistere affinché si possa ritenere sussistente un unico condominio tra più edifici.

La questione traeva origine dall'approvazione del bilancio di esercizio di un condominio e dalla conseguente nomina di un consulente cui affidare l'esecuzione dei lavori relativi alle fondamenta.

Alcuni condomini hanno citato in giudizio il condominio al fine di ottenere pronuncia di annullamento della delibera assembleare rilevando che il condominio era composto da due lotti distinti, autonomi e funzionali fra loro e che solo le fondamenta di uno dei due fabbricati sarebbero state oggetto delle opere deliberate. Da tale fatto, a loro dire, derivava che solo i condomini del lotto le cui fondamenta erano interessate dalle opere avrebbero dovuto sopportare le spese.

Con la pronuncia indicata la Suprema Corte rileva che "l'art. 1117 c.c. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati (il cui elenco non è però tassativo) che deriva sia dall'oggettiva attitudine del bene sia dalla concreta destinazione dello stesso al servizio comune".

Sulla base di tale principio la Corte ha confermato la sentenza appellata con la quale l'edificio era stato considerato in maniera unitaria in quanto, seppure suddiviso in due lotti, era caratterizzato da elementi comuni (atrio, ascensori comuni, continuità dei corri-

## Massime

### IL COMPROPRIETARIO NON LOCATORE HA DIRITTO AL PAGAMENTO DEL CANONE PRO QUOTA

Corte di Cassazione, sezioni unite, 4 luglio 2012 n. 11136

La locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell'ambito di applicazione della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quelle di cui all'articolo 2032 del c.c., sicché, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore potrà ratificare l'operato del gestore e, ai sensi dell'articolo 1705, comma 2, del c.c., applicabile per effetto del richiamo al mandato, contenuto nel citato 2032, potrà esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondenti alla quota di proprietà indivisa.

doi, giunti di dilatazione) che comprovavano l'unitarietà del fabbricato essendo del tutto irrilevante la conformazione delle fondamenta che sebbene accertata era dovuta a ragioni di ordine tecnico.

Con la sentenza **2 agosto 2012, n. 13893**, la Suprema Corte ha individuato quali requisiti sono necessari affinché un bene condominiale possa essere acquisito per usucapione.

Il caso riguardava la domanda giudiziale proposta da un condomino e volta ad accertare la proprietà, in suo favore, del locale adibito a ricovero dei cassoni dell'acqua posto sul terrazzo di sua proprietà, per averlo acquistato a seguito di possesso ultraventennale per usucapione.

Con la pronuncia indicata la Corte di legittimità, confermava la sentenza della Corte d'Appello che aveva rilevato che "trattandosi di bene condominiale non era sufficiente il mero non uso da parte dei condomini perché non è prevista la prescrizione del diritto di proprietà".

Ai fini di provare l'usucapione è necessario fornire la prova del possesso esclusivo del locale essendo insufficienti le condotte (ad esempio il deposito di scatole e/o altri oggetti) che sono "manifestazioni di un uso da parte del compossessore non in contrasto con il diritto concorrente degli altri condomini di accedere al locale, priva di serratura".

Con la sentenza **3 agosto 2012 n. 14107** il Supremo Collegio, mutando il proprio orientamento, ha specificato che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può trasformare parte del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo a condizione che, mediante la realizzazione di opere idonee sia salvaguardata "la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto pre-esistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene".

## Massime

a cura di **Chiara Cogno**

### ABOLITA LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

Corte costituzionale 24 ottobre 2012

La Corte Costituzionale, con un comunicato stampa in data 24 ottobre 2012, ha reso noto di aver dichiarato l'illegittimità costituzionale, per eccesso di delega legislativa, del d. lgs. 4 marzo 2010 n. 28 nella parte in cui ha previsto il carattere obbligatorio della mediazione.

In attesa che siano rese pubbliche le motivazioni della sentenza occorre precisare che tale intervento non ha del tutto cancellato la mediazione (già abolita per le cause di lavoro per velocizzare il rito, ove peraltro era gratuita) ma la ha solo resa facoltativa, e dunque non necessariamente preliminare all'azione giudiziaria.

### SEMAFORO MALFUNZIONANTE: RESPONSABILITA' DEL COMUNE E DELL'IMPRESA DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO

Corte di Cassazione, Terza Sezione Civile, 6 settembre 2012 n. 14927

In caso di scontro tra veicoli verificatosi a causa del mal funzionamento dell'impianto semaforico saranno chiamati a rispondere dei danni, in solido tra loro, ai sensi dell'art. 2055 c.c., i soggetti a carico dei quali grava la custodia, e dunque l'Ente Pubblico proprietario del tratto di strada e l'impresa manutentrice dell'impianto.

È quanto stabilito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 14927 in data 06.09.2012 che supera il precedente orientamento secondo il quale il conducente di un veicolo che impegna un incrocio disciplinato da semaforo, pur se segnante luce verde a suo favore, non è esonerato dall'obbligo di diligenza nella guida.

### FERMO AMMINISTRATIVO: LA GIURISDIZIONE E' DETERMINATA DALLA NATURA DEL CREDITO

Corte di Cassazione, Szioni Unite, ordinanza 18 ottobre 2012 n. 17844

Con l'ordinanza 18 ottobre 2012 n. 17844 le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno chiarito che in caso di impugnazione del fermo amministrativo la giurisdizione è determinata dalla natura del credito azionato, con la conseguenza che ove venga opposta una misura cautelare accedente ad una pretesa a sanzione per violazione del codice della strada deve essere dichiarata la giurisdizione del giudice ordinario, attesa la natura extratributaria del credito azionato.

### RICONOSCIUTO IL DIRITTO AL RISARCIMENTO DEI DANNI AI FRATELLI E SORELLE DEL BAMBINO NATO MALFORMATO E A QUEST'ULTIMO

Cassazione Civile, Sezione III, 2 ottobre 2012 n. 16754

Con la sentenza indicata, la Corte di Cassazione ha ritenuto sussistere il diritto al risarcimento dei danni oltre che alla madre e al padre del bambino nato malformato, anche al bambino medesimo ed alla di lui sorella.

Il caso esaminato aveva ad oggetto la mancata esecuzione di accertamenti diagnostici specifici da parte del ginecologo al quale la gestante aveva espressamente richiesto di essere sottoposta, al fine di escludere l'esistenza di malformazioni fetali e alterazioni cromosomiche del feto.

Il ginecologo infatti, confidando sulle sole risultanze del tri-test, aveva omesso di richiedere esami ulteriori e alla nascita il bambino è risultato affetto dalla sindrome di Down.