Centro Studi ANACI Veneto

Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

aprile 2021

le sentenze sono state tratte dalla banca dati giuridica on-line edita da Giuffrè

"Sentire, riprese, e meditar: di poco esser contento: da la meta mai non toglier gli occhi: conservare la mano pura e la mente: de le umane cose tanto sperimentar, quanto ti basti per non curarle: non ti far mai servo: non far tregua coi vili: il santo vero mai non tradir: ne proferir mai verbo che plauda al vizio o la virtù derida."

ALESSANDRO MANZONI
in morte di Carlo Imbonati

Sommario

8261 ..... **4**

una coda da marzo: ancora sull'accertamento della condominialità

9060 ..... **5**

vano sottotetto e pertinenza

9361 ..... **5**

ancora sulla costituzione "ope legis" del condominio nel caso di segmentazione dell' originaria, unica, proprietà

9485 ..... **6**

sempre sui limiti del ricorso per cassazione del provvedimento di revoca dell'amministratore

9639 ..... **7**

ancora sulla non assoggettabilità a TOSAP degli spazi condominiali in proprietà esclusiva del condominio

9839 ..... **9**

Le Sezioni Unite su nullità ed annullabilità della delibera che modifica i criteri di riparto solo per la singola spesa o per il futuro : la conferma dell'arresto SS.UU. 4806/2005 e sua rilevanza nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ex 63 disp. att. c.c. (rinvio)

10176 ..... **10**

ancora sulla garanzia per vizi nel contratto di appalto

10367 ..... **11**

la controversia sul compenso dovuto al professionista chiamato dal giudice a determinare i millesimi

10369 ..... **13**

un rinvio sul concetto di molestia sonora

10370 ..... **15**

Sostituzione della copertura in amianto di un capannone di proprietà esclusiva inserito in un condominio orizzontale: chi paga? La comunione condominiale

10371..... 20

interventi di coibentazione per l'efficientamento energetico ed innovazione

10372 24

revisione delle tabelle millesimali e poteri del giudice

10986 27

natura del provvedimento (cautelare) di sospensione della delibera assembleare (in analogia con il diritto societario)

11199..... 29

chi è tenuto al pagamento delle spese straordinarie: il condomino che le ha deliberate o quello che è tale al momento in cui sono effettuate?

11200..... 32

ancora sulla legittimazione processuale dell'amministratore: autorizzazione necessaria solo per le cause che esorbitano dalle sue attribuzioni ex art. 1131 c.c., commi 2 e 3 c.c.

11461..... 35

dal generale al particolare: pagamento in contante di rate condominiali, disconoscimento di (copia) di quietanza e prova del pagamento

11462..... 36

ancora sui criteri di riparto della spesa di manutenzione del lastrico solare e del cortile condominiale che funge da copertura alle sottostanti proprietà solitaria

11463..... 38

rimborso di spesa urgente ed insorgenza del debito del condominio: 1110 e 1134 c.c.

11464..... 39

azione petitoria, chiusura con lucchetto del cancello di ingresso al cortile comune e obbligo di assicurazione del pari uso

8261

una coda da marzo: ancora sull'accertamento della condominialità

Solo dopo la consegna della rassegna di marzo si è resa disponibile **Cassazione civile sez. VI, 24/03/2021, n.8261** che ribadisce principi noti in tema di condominialità.

Gli attori assumevano che il loro appartamento aveva subito danni per infiltrazioni provenienti dal lastrico solare causate dal fatto che una decina di anni prima i proprietari di altra unità immobiliare, sita nello stesso immobile, avevano realizzato una *veranda sul ballatoio comune al secondo piano, impedendo l'accesso al lastrico per poter eseguire lavori urgenti.* Aggiungevano (ed imputavano) poi ai convenuti di aver abbattuto un muro preesistente posto tra il passetto ed il lastrico, per cui ne chiedevano la condanna al risarcimento dei danni.

Il Tribunale respingeva la domanda attorea, ritenendo non provata la comproprietà del passetto (di accesso) posto al secondo piano ovvero l'esistenza di altro diritto sullo stesso.

La Corte di Appello respingeva l'appello, rilevando che si trattava di appartamenti che si trovavano a due piani diversi e che *il passetto si trovava al secondo piano, ove era ubicato l'appartamento degli appellati, a cui si accedeva unicamente da una porta in ferro le cui chiavi erano in possesso esclusivo dei proprietari dell'appartamento posto al secondo piano.*

Questa pronuncia veniva ricorsa per Cassazione, ma il gravame non incontrava il favore della Corte, la quale rilevava che:

a. al giudizio era sicuramente applicabile la disciplina di cui all'art. 348-ter c.p.c. (c.d. doppia conforme), posto che l'appello risultava depositato in data successiva all'8 ottobre 2015 (data di deposito della sentenza di primo grado, dunque, in data antecedente all'entrata in vigore del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, comma 1, lett. a)); tuttavia, non poteva ritenersi "limitato" il gravame, atteso che con l'unico motivo di censura viene criticato dai ricorrenti *la conformità alla legge del ragionamento espresso dal giudice* e ciò esclude in radice la esistenza e l'applicabilità del principio di c.d. doppia conforme;

b. con un unico articolato motivo veniva dedotta la violazione degli artt. 1110,1101,1117, criticando i ricorrenti – nella buona sostanza – che fosse stata ritenuta (all'esito dell' interpretazione del materiale istruttorio in atti) *l'accessorietà del passetto*, in difetto di titolo: ciò – censuravano i ricorrenti - solo con riferimento all'appartamento degli appellati, chiarendo che *gli appartamenti di proprietà delle parti del giudizio si trovavano allocati in due diversi piani*, oltre ad aggiungere che *al passetto per cui è contesa si accedeva unicamente da una porta in ferro le cui chiavi erano in possesso esclusivo degli stessi proprietari del secondo piano* (controricorrenti).

c. rileva, per contro, la Corte che il giudice del merito ha fatto corretta applicazione del principio (assolutamente consolidato e ribadito) secondo il quale (Cass. 2 marzo 2016 n. 4127; Cass. 7 maggio 2010 n. 11195; Cass. 22 agosto 2002 n. 12436; Cass. 1 dicembre 2000 n. 15372). per l'affermazione della **natura condominiale** di un bene è necessario che

c.1. esso abbia **l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo**,

c.2. che, quindi, sia **collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente, con le unità immobiliari di proprietà esclusiva** di tutti i singoli condomini

d. **non** ha, invece, natura condominiale **il bene che interessa una singola unità immobiliare** in proprietà esclusiva, nel senso che la cosa risulta destinata al solo servizio di questa, la natura condominiale del bene deve escludersi.

9060

vano sottotetto e pertinenza

Di pertinenzialità e sottotetto si occupa **Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 1 aprile 2021, n. 9060**. Si doleva il ricorrente del fatto che, mentre il giudice di primo grado aveva rigettato la domanda di accertamento della natura pertinenziale del vano sottotetto rispetto all'appartamento sottostante (immobile acquistato in sede di procedura esecutiva), quelli di appello avevano, invece, ritenuto sussistente il vincolo di pertinenzialità evidenziando che il vano sottotetto aveva esclusiva funzione di copertura del fabbricato.

Il motivo di ricorso denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 817 c.p.c., contestando la qualificazione del vano sottotetto come pertinenza dell'appartamento sottostante. Veniva, in particolare, dedotto che il vano costituiva un ampliamento del fabbricato, quindi un nuovo locale, e che non vi fosse la prova che gli fosse stata impressa la destinazione pertinenziale, ponendolo al servizio dell'appartamento.

Il gravame veniva ritenuto inammissibile dalla Corte, atteso che costituisce consolidato principio di diritto costantemente affermato quello secondo cui, **allorché il sottotetto assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento** (Cass. 21/05/2020, n. 9383; Cass. 30/03/2016, n. 6143; Cass. 12/08/2011, n. 17249). Situazione che, con un accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, il giudice di appello aveva compiutamente definito.

9361

ancora sulla costituzione "ope legis" del condominio nel caso di segmentazione dell' originaria, unica, proprietà

Anche quelli affermati da **Cassazione civile sez. II, 08/04/2021, n.9361** sono principi noti: si ribadisce che – una volta ingeneratosi il condominio – gli originari unici proprietari non hanno più la facoltà di disporre unilateralmente della parti comuni.

In una controversia nella quale si discuteva della nullità o inefficacia o comunque dell'inopponibilità nei confronti dell' attore del contratto con cui i suoi fratelli avevano venduto ad una società immobiliare un locale ad uso abitazione con annesso servizio, la Corte, pronunciando sulla censura che deduceva la "violazione dell'art. 1117 ", ha modo di rilevare che:

- il giudice del merito aveva omesso di considerare che con il (primo) atto di vendita con il quale i costruttori dell'edificio avevano venduto alla sorella uno dei tre appartamenti siti al primo piano e la quota "pari a un terzo del ripostiglio condominiale per attrezzi di pulizia posto al piano terra", con la specificazione che era "compresa nella vendita **la comproprietà delle parti comuni" a norma dell'art. 1117 c.c. - era sorto il condominio e da quel momento gli originari unici proprietari avevano perso la qualità di proprietari esclusivi delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio**
- al proposito, la Corte richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale "***il condominio di edifici sorge ipso iure et facto, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio diviso per piani o porzioni di piano aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata, così perdendo, in quello stesso momento, la qualità di proprietario esclusivo delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio***" (Cass. 19829/2004)
- quindi, una volta costituito il condominio, con atto che prevedeva la comproprietà del ripostiglio condominiale e delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c., **gli originari proprietari non potevano quindi disporre come unici proprietari del ripostiglio e delle altre parti divenute comuni**.
- l'errore dei giudici del merito stava proprio in ciò: la Corte di Appello, infatti, ha ritenuto esclusiva la proprietà del locale venduto all' Immobiliare, in quanto "unità autonoma e distinta", *non considerando che il successivo mutamento di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione, del locale non poteva certo comportare il venir meno della qualità di bene comune del medesimo*; dovendosi, comunque, accertare, con riferimento alle altre unità immobiliari, se esse rientravano o meno tra le parti comuni ex art. 1177 c.c

9485

sempre sui limiti del ricorso per cassazione del provvedimento di revoca dell'amministratore

Ancora una volta **Cassazione civile sez. VI, 09/04/2021, n.9485** ribadisce i limiti (assai ristretti) del provvedimento con il quale viene disposta la revoca dell'amministratore in carica.

Nello specifico, il Tribunale rigettava l'istanza del condomino, che aveva chiesto la revoca dell' amministratore in carica, con condanna della parte istante

al pagamento delle spese. La Corte d'appello andava di diverso avviso ed accoglieva il reclamo, revocando l'amministratore, che condannava al pagamento delle spese del doppio grado del giudizio.

L' amministratore soccombente ricorreva per Cassazione, denunciando *violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. in relazione agli artt. 1131 e 1129 c.c.*., nella parte in cui la corte di merito ha posto le spese di lite a carico dell'amministratore revocato.

Sosteneva il ricorrente che il procedimento di revoca dell'amministratore non ha natura contenziosa, non essendo perciò applicabili gli artt. 91 c.p.c. e ss. in materia di spese del giudizio.

La Corte rigetta il ricorso, ritenendolo infondato, sulla scorta di un suo consolidato ammaestramento, ribadendo che:

- in tema di condominio negli edifici, **non è ammesso il ricorso straordinario per cassazione contro il decreto della Corte di appello** che, in sede di reclamo, abbia provveduto sulla **domanda di revoca dell'amministratore**, al fine di proporre, sotto forma di vizi in indicando o in procedendo, **censure che rimettano in discussione la sussistenza o meno di gravi irregolarità nella gestione** (nella specie, riconducibili alla mancata convocazione dell'assemblea),
- la non sindacabilità in sede di legittimità, si collega al fatto di essere in presenza di un procedimento di **volontaria giurisdizione**,
- come tale il provvedimento di revoca dell'amministratore o di rigetto della richiesta di revoca è **privo di efficacia decisoria** e non incide su situazioni sostanziali di diritti o status (ferma restando, va aggiunto, la possibilità per l'amministratore di agire in via ordinaria per far accertare l' insussistenza dei presupposti per la revoca),
- il decreto che conclude il procedimento di revoca dell'amministratore può esser ricorso per cassazione (e, quindi, impugnato davanti al giudice di legittimità) **limitatamente alla statuizione sulle spese di giudizio**, concernente posizioni giuridiche soggettive di debito e credito, che discendono da un autonomo rapporto obbligatorio (Cass. n. 15995/2020; n. 9348/2017)
- anche al procedimento di revoca dell'amministratore va applicato il principio di soccombenza ai fini della condanna alle spese (Cass., S.U., n. 20957/2004).

9639

ancora sulla non assoggettabilità a TOSAP degli spazi condominiali in proprietà esclusiva del condominio

Potremmo parlare di "sentenze gemelle" , atteso che **Cassazione civile sez. trib., 13/04/2021, n.9639** è esattamente speculare (anche per identità di parti) a Cass. 8756/2021 (su TOSAP e grate di aereazione) di cui ho detto nei fatti di marzo.

Identico è il motivo di accoglimento del ricorso e, quindi, si ripete:

- un'esclusiva proprietà condominiale, o comunque privata, può sicuramente ipotizzarsi - ai sensi dell'art. 1117 c.c. - per il cavedio a copertura del quale sia posta la grata di aerazione (cfr. Cass. n. 17556/2014), ma non per quest'ultima, trattandosi di parte integrante del marciapiede, bene appartenente al Comune in quanto pertinenza della pubblica strada (cfr. Cass. nn. 2328/2018 in motiv., 16770/2006);
- -nel caso in esame la circostanza dell'apposizione della grata su marciapiede comunale è riconosciuta dalla stessa ricorrente (cfr. pag. 39 ricorso, "... al momento della relativa realizzazione... (ndr. le grate) ... insistevano... sulla proprietà privata della Ricorrente e... non vale... ad affermare il contrario il mero fatto che esse occupino attualmente parte del marciapiede comunale");
- le grate insistano su suolo pubblico;
- la ricorrente ha insistito, tuttavia, nel corso dell'intero giudizio, circa l'originaria natura privata dell'area su cui instano le griglie ed intercapedini, e si deduce che esse sarebbero state costruite su area privata contestualmente alla costruzione dell'edificio, in virtù di concessione edilizia, cosicché si sarebbe al di fuori di un presupposto fondante la debenza della TOSAP;
- questa Corte (cfr. Cass. n. 18052/2009) ha precisato, *in tema di tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (TOSAP), che "la circostanza che un'area ubicata in un agglomerato urbano dei territori in cui vige il sistema tavolare sia classificata come seminativo non esclude la sussistenza del presupposto impositivo, avendo detta classificazione carattere meramente ricognitivo della destinazione del bene, e trovando applicazione la L. 20 marzo 1865, n. 2248, art. 22, comma 3, all. F (disposizione non abrogata, neppure tacitamente, dalla L. 12 febbraio 1958, n. 126, art. 7, lett. b)), il quale include tra le strade comunali le piazze, gli spazi ed i vicoli ad esse adiacenti aperti sul suolo pubblico, in tal modo ponendo una presunzione "iuris tantum" di demanialità, la cui prova contraria è circoscritta all'esistenza di consuetudini (che escludano la demanialità per il tipo di aree di cui faccia parte quella considerata), o di convenzioni che attribuiscano la proprietà a soggetto diverso dal Comune, ovvero alla preesistente natura privata della proprietà dell'area in contestazione".*

In questo quadro, l' errore del giudice del merito si sostanzia nell' aver **del tutto omesso di esaminare la circostanza, dedotta dall'appellata, relativa alla <u>realizzazione delle griglie di aerazione contestualmente alla costruzione dell'edificio di sua proprietà, in conformità alla relativa licenza edilizia rilasciata dal Comune</u>**.

Infatti: se **<u>le grate o le intercapedini esistevano già</u>** quando la ricorrente aveva messo volontariamente (seppur non intenzionalmente), con carattere di continuità, il proprio bene (area perimetrale dell'edificio) a disposizione della collettività, assoggettandola al relativo uso pubblico di

passaggio, il Comune avrebbe "ricevuto" il bene, assoggettato all'uso pubblico, così come era, essendo la tolleranza della ricorrente del pubblico passaggio ancorata a tali limiti, senza alcuna rinuncia all'originaria facoltà del proprietario di godere di aerazione ed illuminazione per i propri locali sottostanti, nulla togliendo, oltretutto, le grate e le intercapedini all'uso pubblico, essendosi la servitù costituita, per l'appunto, con le grate, già presenti: in tal caso, quindi, il presupposto impositivo della TOSAP, in tale ipotesi, non sussisterebbe, stante la limitata estensione e portata della costituita servitù di pubblico passaggio per dicatio ad patriam, e la preesistente natura privata della proprietà dell'area in contestazione.

9839

Le Sezioni Unite su nullità ed annullabilità della delibera che modifica i criteri di riparto solo per la singola spesa o per il futuro : la conferma dell'arresto SS.UU. 4806/2005 e sua rilevanza nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ex 63 disp. att. c.c. (rinvio)

La pronuncia resa da **Cass. SS.UU. 14 Aprile 2021 n° 9839**, molto attesa, è stata oggetto di tempestiva, analitica disamina, con specifico approfondimento (anche con riguardo all' ordinanza di remissione) delle questioni esaminate dalle Sezioni Unite (Pres. Curzio, Est. Lombardo): qui vale solo la pena (ad essa rinviando) di richiamare – per completezza espositiva – i principi di diritto arrestati dal giudice di legittimità.

Così, dunque, risponde il collegio alla sollecitazione attivata da Cassazione civile sez. II, 01/10/2019, n 24476 (Pres. Felice Manna Rel. Antonio Scarpa) che poneva il seguente quesito: *È opportuno rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite per la soluzione del contrasto giurisprudenziale riguardante la possibilità o meno di eccepire in sede di opposizione a decreto ingiuntivo vizi inerenti le delibere assembleari nelle quali vengono stabilite le somme dovute dai condomini. In materia di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali viene rimessa alle sezioni unite la questione di massima di particolare importanza circa il fatto se il limite della rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere debba, o meno, operare allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda.*

***

I **principi di diritto posti dalle Sezioni Unite**:

- **A.** Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la **nullità**, dedotta dalla parte o rilevata di ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell' ingiunzione, sia l'**annullabilità** di tale deliberazione, a condizione che quest' ultima sia dedotta **in via di azione** - mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento, contenuta nell'atto di citazione in opposizione ai sensi dell'art. 1137 secondo comma c.c. - nel termine perentorio ivi previsto e **non** in via di **eccezione**;
- **B.** Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, l'eccezione con la quale l'

opponente deduca **l'annullabilità** della deliberazione posta a fondamento dell' ingiunzione, **senza** chiedere una pronuncia di **annullamento** di tale deliberazione, **è inammissibile** e tale inammissibilità va rilevata e dichiarata **d' ufficio** dal giudice"

C. In tema di condominio degli edifici sono affette da **nullità**, deducibile in ogni tempo e da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli **elementi costitutivi essenziali**, quelle che hanno un **oggetto impossibile**, in senso **materiale** o **giuridico** – dando luogo, in questo secondo caso, ad un "**difetto assoluto di attribuzioni**", e quelle che hanno un **contenuto illecito**, ossia contrario a "norme imperative" o "all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di queste ipotesi le deliberazioni assembleari adottate in **violazione di norme di legge o del regolamento condominiale** sono semplicemente **annullabili** e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c.

D. In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale sono **nulle** le deliberazioni con le quali, a maggioranza, sono stabiliti o **modificati i generali criteri di ripartizione delle spese** previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 n° 2 e 3 c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono – invece – meramente **annullabili** le deliberazioni aventi ad oggetto la **ripartizione in concreto** tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate **senza modificare i criteri generali** previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette funzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza dell'art. 1137, secondo comma c.c."

10176

ancora sulla garanzia per vizi nel contratto di appalto

Non dice nulla di nuovo **Cassazione civile sez. VI, 16/04/2021, n.10176** in tema di denuncia dei vizi.

Si trattava di un' opposizione a decreto ingiuntivo richiesto ed ottenuto per il pagamento del corrispettivo dei lavori di realizzazione di un impianto idrotermosanitario realizzati in un condominio. Il Tribunale, nel rigettare la domanda, qualificava il rapporto come contratto d'opera. Di diverso avviso andava la Corte di Appello, che la accertava:

- la pattuizione siglata dalle parti era da qualificare in guisa di contratto d'appalto con applicabilità dell'art. 1667 c.c.
- unicamente a seguito della segnalazione da parte del condominio dei valori anomali risultanti dai contabilizzatori, nella prima stagione di

esercizio, era stato effettuato un successivo sopralluogo alla presenza dell'amministratore condominiale e di un tecnico dell' impresa

- i dati elaborati dal tecnico all'esito di tale approfondimento erano stati successivamente inviati al condominio: con tempestiva raccomandata era stata inoltrata all'appaltatore la denuncia dei vizi.

Per l'effetto, la denuncia doveva ritenersi effettuata nel rispetto del termine di sessanta giorni di cui all'art. 1667 c.c., siccome i vizi erano da reputare occulti. E, dunque, in accoglimento dell'opposizione esperita in prime cure la Corte, revocava l'ingiunzione di pagamento con condanna alle spese del doppio grado.

Nel rigettare il gravame, la Corte precisa che:

- **il collaudo dell'impianto non** osta all'operatività della garanzia per i **vizi non riconoscibili** (cfr. Cass. 6.11.1975, n. 3752, secondo cui la disposizione dell'art. 1667 c.c., comma 2, in base alla quale il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità ed i vizi dell'opera entro sessanta giorni dalla scoperta, si riferisce soltanto alle difformità ed ai vizi occulti, non anche a quelli palesi e riconoscibili, che possono essere fatti valere in sede di verifica e collaudo dell'opera stessa): quindi, possiamo concludere nel senso di ritenere che il termine "scoperta" (proprio in ragione del significato semantico dell'espressione) va effettivamente riferito ad un dato che si manifesta in un momento successivo a quello in cui, secondo l' ordine naturale delle cose, il committente è posto in grado (verifica e collaudo) di venire a conoscenza dell' opera realizzata (e degli eventuali vizi, non immediatamente riscontrabili)
- in tema di appalto, ai fini del **termine utile** per la denuncia dei vizi dell'opera, il dies a quo deve farsi **risalire** al momento in cui **il committente acquisisce la certezza obiettiva** della loro sussistenza e tale certezza deve essere posta in relazione all'**estrinsecazione** dei vizi medesimi nelle loro **manifestazioni esteriori e non** necessariamente all'**accertamento causale**, che di regola attiene ad un momento successivo alla scoperta (cfr. Cass. 13.10.1972, n. 3058).
- nel caso concreto (tanto per avere contezza della traduzione pratica di questi principi) il momento dell' "estrinsecazione dei vizi" si è integrato **allorchè il condominio aveva avuto modo di registrare gli anomali consumi**, era insorta la necessità di un approfondimento tecnico, all'esito del quale erano emersi i vizi imputabili alla ditta appaltatrice.

10367

la controversia sul compenso dovuto al professionista chiamato dal giudice a determinare i millesimi

Una singolare (e non usuale) situazione è quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 20/04/2021, n.10367**. Il ricorrente proponeva opposizione avverso il provvedimento di liquidazione delle sue competenze,

adottato dal Giudice in dipendenza dello *svolgimento dell'opera, quale consulente tecnico, svolta nel procedimento civile, afferente la predisposizione di nuove tabelle millesimali condominiali* ritenendo errata la tassazione del suo compenso siccome liquidata dal Giudice del giudizio di merito.

Quest' ultimo ebbe a rigettare l'opposizione, osservando come correttamente fu liquidato il compenso in applicazione congiunta dei criteri D.M. 30 maggio 2002, ex artt. 12 e 16 e come non poteva trovare applicazione il criterio residuale, indicato dal ricorrente, per giunta con tassazione del preteso in misura abnorme rispetto all'entità del lavoro svolto in concreto.

Il ricorrente impugnava la disposta liquidazione per tre motivi, deducendo:

- nullità dell'ordinanza impugnata poiché pronunziata da Giudice diverso dal Presidente del Tribunale o suo sostituto, cui per legge è assegnata funzionalmente la cognizione sulla questione de qua: motivo che viene rigettato, atteso che, ricorda la Corte, *all'interno del medesimo Ufficio giudiziario non può sorgere questione di competenza, bensì di mera irregolarità* nella distribuzione degli affari secondo le tabelle organizzative approvate dal Consiglio Superiore, sicché la questione prospettata nel motivo di censura non assume rilevanza alcuna
- violazione del disposto del D.M. 30 maggio 2002, ex artt. 12 e 16, sulla disciplina del compenso spettante agli ausiliari del Giudice, in specie i consulenti tecnici, posto che l'incarico a lui affidato **non risulta inquadrabile** nelle previsioni di dette due norme.
- nullità per difetto di motivazione o manifesta illogicità della pronunzia impugnata, posto che il Tribunale ha malamente valutato l'opera professionale da lui espletata e malamente applicata la disciplina afferente la liquidazione del compenso a vacazioni (quest' ultimo motivo risulta "assorbito" dall'accoglimento del secondo che, come icasticamente scrivono gli Ermellini, "coglie la testa del chiodo"). Infatti:

    1. l'opera professionale assegnata al ricorrente con l'incarico affidato dal Giudice del procedimento di merito era in effetti **complessa** poiché richiedeva **la formulazione** di una nuova tabella millesimale del condominio e, **non** già, solo **la verifica** della correttezza di quello esistente
    2. quindi, dovendo determinare ex novo la caratura millesimale, egli dovette procedere a **misurazione** dei vari spazi necessari a tale scopo e quindi procedere alla **ripartizione ex novo** dei millesimi di comproprietà dei beni comuni tra i titolari degli enti esclusivi
    3. dall'ordinanza impugnata tuttavia si ricava che il compenso risulta liquidato in forza dell'applicazione di due distinte disposizioni portate nel D.M. 30 maggio 2002, ossia l'art. 12 - afferente *indagini in materia di rispondenza tecnica* alle prescrizioni di progetto ed altro - e l'art. 16 - afferente *indagini in materia di funzioni contabili amministrative* di case, beni rustici ed altro -: in tal modo la liquidazione risulta effettuata sulla scorta di due voci distinte della tariffa ministeriale come se in concreto gli

accertamenti demandati al consulente fossero stati due e, non già, uno solo - Cass. sez. 2 n. 15306/20, Cass. sez. 2 n. 14292/18 -

4. per contro, in concreto fu richiesto all' *amicus curiae* di **predisporre nuovo piano millesimale del condominio in signoria alle parti della causa di merito, eppertanto l'accertamento richiesto appare unico,** anche se implica lo svolgimento di attività d'accertamento interdipendenti tra loro - la misurazione dei vani interessati e l'elaborazione matematica delle proporzioni ai fini dell'individuazione dei millesimi da assegnare ai singoli enti in signoria esclusiva: conseguentemente, **anche la liquidazione dell'onorario deve esser unitaria poiché unitario era l'accertamento demandato dal Giudice con il quesito formulato**
5. e, dunque, la liquidazione va effettuata (solo) **in percentuale** se l'attività svolta risulta inquadrabile in una delle specifiche fattispecie disciplinate dalla tariffa ministeriale ex D.M. 30 maggio 2002, ovvero se lo sia riconducibile logicamente per estensione analogica - Cass. sez. 2 n. 23418/19, Cass. sez. 2 n. 17685/10 -, ma **sempre con riferimento ad una specifica voce tariffaria** e, non già, cumulativamente a due.

Quindi (ed è questo il principio di diritto affermato): **se l'attività unitaria, per esser adeguatamente inquadrata ai fini della liquidazione del compenso nella tariffa ministeriale deve operarsi richiamo a distinte voci tariffarie, un tanto logicamente dimostra come la concreta attività professionale svolta, in esecuzione dell'incarico affidato dal Giudice, sfugge all'inquadramento analogico in voce specifica della tariffa e quindi deve essere tassato mediante il criterio residuale delle vacazioni.**

Si tratta di indicazione di cui si deve tener conto ove fosse richiesto ad un amministratore (ovviamente in qualità di consulente) di concorrere nella determinazione giudiziale delle carature millesimi.

10369

un rinvio sul concetto di molestia sonora

La Corte, con **Cassazione civile sez. II, 20/04/2021, n.10369** è chiamata a pronunciarsi (all'esito di un' opposizione ex l . 689/1981) sulla legittimità di un' ordinanza – ingiunzione con la quale l'autorità amministrativa sanzionava il ricorrente perchè all'interno dei suoi locali privati siti nei piani interrati sotto la strada nei quali era in corso una festicciola privata, aveva prodotto un'attività ricreativa rumorosa di carattere musicale tale da turbare il normale svolgimento delle funzioni residenziali, per come accertato con l'intervento sul posto di un ispettore di polizia municipale con l'ausilio di un assistente tecnico.

Il giudice del merito riteneva la fondatezza della censura concernente l'addotta violazione della L. n. 689 del 1981, art. 13, dovendo i locali in cui si

stava tenendo la festa privata considerarsi riconducibili alla nozione di "privata dimora" ed essendo, altresì, da ritenersi illegittimo l'accertamento degli agenti verbalizzanti sulla base della percezione dei rumori - provenienti dai condotti dell'aria (cc.dd. bocche di lupo) - dalla strada, infrangendo anche la previsione normativa sulle necessarie modalità di rilevamento dell'inquinamento acustico con riferimento ai parametri minimi di tollerabilità.

L'autorità amministrativa proponeva ricorso per Cassazione, che – tuttavia- la Corte rigettava, precisando, tra l'altro, che

- la condotta del controricorrente (cui appartenevano gli agenti verbalizzanti), così come avvenuta con l'accesso nella sua privata dimora, se non poteva considerarsi idonea ai fini della concretazione della violazione amministrativa contestatagli,
- avrebbe potuto in ipotesi *rilevare, nei rapporti tra privati, con riferimento alla possibile applicabilità dell'art. 844 c.c.,* ed anche sul piano della tutela pubblicistica garantita dal sistema punitivo penale, mediante l'eventuale accertamento della contravvenzione penale prevista dall'art. *659 c.p.* ("disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone"). Ai fini della configurazione di quest'ultima (cfr., ad es. Cass. pen. 45616/2013 e n. 18521/2018), non si ritengono necessarie nè la vastità dell'area interessata dalle emissioni sonore, nè il disturbo di un numero rilevante di persone, essendo sufficiente che i rumori siano idonei ad *arrecare disturbo ad un gruppo indeterminato di persone, anche se raccolte in un ambito ristretto (come un condominio).* Si è anche sottolineato che è idoneo ad integrare il reato previsto dall'art. 659 c.p., l'esercizio di un evento musicale i cui rumori, in ora serale inoltrata o notturna, provocano disturbo al riposo delle sole persone abitanti nell'edificio in cui è ubicato il locale, se il fastidio non è limitato agli appartamenti attigui alla sorgente rumorosa, in quanto la propagazione delle emissioni sonore estesa all'intero fabbricato è sintomatica di una diffusa attitudine offensiva e della idoneità a turbare la pubblica quiete.

Principi noti, ma che la Corte ha ribadito con adamantina chiarezza, precisandosi che non era possibile affermare la legittimità dell'accertamento poiché doveva ritenersi violato proprio l'art. 13 della legge 24/11/1981 - N. 689, che impedisce l' accertamento delle violazione ove esso debba avvenire con accesso nella "privata dimora" (e nella specie si trattava di asserite violazioni perpetrate all' interno dei locali privati dell' originario opponente, siti nei piani interrati sotto la strada nei quali era in corso una festicciola privata): *Gli organi addetti al controllo sull'osservanza delle disposizioni per la cui violazione è prevista la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro possono, per l'accertamento delle violazioni di rispettiva competenza, assumere informazioni e procedere a ispezioni di cose e di luoghi diversi dalla privata dimora, a rilievi segnaletici, descrittivi e fotografici e ad ogni altra operazione tecnica.*

In concreto, non si poteva certamente ritenere sufficiente la mera percezione dei rumori dalla strada, poichè - ove gli agenti avessero ritenuto

bastevole una tale modalità accertativa avrebbero dovuto esimersi dall'accedere ai locali costituenti dimora privata (attraverso, la quale, invece, era stato possibile appurare effettivamente le modalità di produzione della musica, il suo livello di possibile rumorosità molesta e la sua capacità diffusiva), con la conseguenza che l'accesso era venuto a costituire parte integrante della complessiva attività di accertamento, come tale sottoposta alla necessaria osservanza della sopracitata norma.

10370

Sostituzione della copertura in amianto di un capannone di proprietà esclusiva inserito in un condominio orizzontale: chi paga? La comunione condominiale

La **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 20/04/2021, n. 10370** ci porta a semplificare affermando che **"il condominio non esclude la comunione";** certamente si tratta di pronuncia che si occupa analiticamente di quella eterna questione che è il **rapporto tra proprietà comune e identità solitarie.**

Il principio di diritto: *La* ***comproprietà di una o più cose, non incluse*** *tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c., quale, nella specie, un tetto avente funzione di copertura di una sola delle unità immobiliari comprese in un condominio orizzontale, può essere* ***attribuita a tutti i condomini*** *quale effetto dell'****acquisto individuale*** *operato con i rispettivi atti di una quota di tale bene, oppure in forza di un* ***contratto costitutivo di comunione****, ai sensi degli artt. 1350 n. 3 e 2643 n. 3, c.c., recante l'inequivoca manifestazione del consenso unanime dei condomini, espressa nella forma scritta essenziale, alla nuova situazione di contitolarità degli immobili individuati nella loro consistenza e localizzazione.*

Il condominio proponeva un articolato ricorso avverso la sentenza della Corte di Appello che

- accoglieva l' *impugnazione a delibera assembleare* proposta da parte resistente
- condannava, per l' effetto, il condominio alla restituzione delle somme anticipate dalle attrici per l'intervento di *sostituzione della copertura in amianto della porzione immobiliare di proprietà esclusiva.*

Riteneva la Corte di Appello decisiva la portata della clausola 1 del regolamento condominiale "**contrattuale**" inserito nei titoli di acquisto delle singole porzioni, secondo la quale "*costituiscono proprietà comune...le fondazioni, la scala, le strutture portanti dell'edificio..., le coperture...*": trattandosi, nella specie, di "*condominio orizzontale*", e cioè di una serie di capannoni a sé stanti inseriti in un unico complesso immobiliare.

Quindi, secondo i giudici del merito, *il tetto sovrastante l'immobile di proprietà della resistente andava qualificato, alla stregua del regolamento, come "parte comune",* senza, così, potersi invocare il criterio di riparto delle spese di cui all'art. 1123 c.c., comma 3 (per le cose di limitata utilità).

Quanto all' eccezione di inammissibilità del ricorso (l' impugnate aveva erroneamente indicato il numero 1 – giurisdizione -, anziché 3 – violazione di legge - , rileva la Corte che (come arrestato da Cass. Sez. U., 24/07/2013, n. 17931), il ricorso per cassazione, avendo ad oggetto censure espressamente e tassativamente previste dall'art. 360 c.p.c., comma 1, deve essere articolato in *specifici motivi riconducibili in maniera immediata ed inequivocabile ad una delle cinque ragioni di impugnazione stabilite dalla citata disposizione, pur senza la necessaria adozione di formule sacramentali o l'esatta indicazione numerica di una delle predette ipotesi.*

La Corte, nel merito, ritiene la fondatezza del primo motivo, che deduceva *la violazione degli artt. 1362,1363 e 1369 c.c., dell'art. 1123 c.c., comma 3, assumendo la mancanza di una chiara ed univoca volontà contrattuale di rendere comune il tetto di copertura del capannone di proprietà esclusiva.*

a. una **premessa**: il giudizio riguardava un' impugnazione ex art. 1137 c.c. ed una successiva autonoma domanda, poi riunita, di restituzione delle somme anticipate dalle attrici per l'intervento di sostituzione della copertura in amianto della porzione immobiliare di proprietà esclusiva della resistente. Quindi

a.1. **esula dai limiti della legittimazione passiva dell'amministratore una pretesa volta ad ottenere l'accertamento della condominialità, o meno, di un bene,** ai fini dell'art. 1117 c.c., giacché tale pretesa impone il litisconsorzio necessario di tutti i condomini

a.2. in conseguenza, a fronte di domande proposte nei confronti dell'amministratore, l'allegazione dell'appartenenza o dell'estraneità del bene alle parti comuni può formare oggetto di un **accertamento meramente incidentale**, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale o del diritto ad ottenere la ripetizione degli esborsi sostenuti, **ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli** (arg. da Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612).

a.3. nel caso concreto, la controversia in esame attiene all'**individuazione di chi debba sostenere la spesa occorsa per la rimozione e messa in sicurezza di una copertura in eternit in ottemperanza ad ordine della pubblica autorità**.

b. l' individuazione di un condominio, non necessariamente "verticale": nella specie, si tratta di condominio orizzontale, costituito da una serie di capannoni a sé stanti facenti però parte di un unico complesso". Quindi:

b.1.il nesso di condominialità, presupposto dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c., è ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale, sia costituite da corpi di fabbrica **adiacenti orizzontalmente, purché le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni,** come appunto quelle res che sono esemplificativamente elencate nell'art. 1117 c.c., con la riserva "se il contrario non risulta dal titolo" (Cass. Sez. 2, 16/09/2019, n. 23001; Cass. Sez. 2, 29/12/2016, n. 27360)

b.2. elemento indispensabile per poter configurare l'esistenza di una situazione condominiale è rappresentato dalla **contitolarità necessaria del diritto di proprietà sulle parti comuni dello edificio, in rapporto alla specifica funzione di esse di servire per l'utilizzazione e il godimento delle partì dell'edificio medesimo** (argomenta ora pure dall'art. 1117 bis c.c., norma introdotta dalla L. n. 220 del 2012 e che, seppur non si applica per ragioni di successione temporale delle norme, nel caso in esame, recita " *Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui* ***più unità immobiliari*** *o* ***più edifici*** *ovvero* ***più condominii*** *di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.*")

b.3. la "**condominialità**" si reputa non di meno sussistente pur ove sia verificabile **un insieme di edifici "indipendenti", e cioè manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, ciò ricavandosi dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.**, che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui "un gruppo di edifici... si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi", sempre che "restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dell'art. 1117 c.c." (arg. ancora dal già citato art. 1117 bis c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012)

b.4. verificare se un bene rientri, o meno, tra quelli necessari all'uso comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., ovvero appartenga ad un unico condominio complesso, costituito, come nella specie, da più fabbricati, in quanto gruppo di edifici che, seppur indipendenti, hanno in comune alcuni beni, suppone valutazioni in fatto, sottratte al giudizio di legittimità.

c. il caso concreto: bene comune a destinazione solitaria: si discute di un *tetto che, nel contesto di un complesso costituito da più unità immobiliari autonome, assolve unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse* e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel cosiddetto "condominio orizzontale". Dunque:

c.1. si tratta, pertanto, di bene che **non rientra tra le parti necessarie all'uso comune,** di cui all'art. 117 c.c., n. 1 e per il quale **non opera perciò la "presunzione" di condominialità** ivi disciplinata, in quanto esso non denota la sussistenza (1) di connotati strutturali e funzionali (2) comportanti la materiale destinazione della res al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari (cfr. in questo senso Cass. Sez. 2, 04/11/2010, n. 22466; Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449).

c.2. per il tetto che sia di p**roprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., le spese devono essere ripartite tra tutti i condomini in misura proporzionale** al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 c.c., trattandosi di bene rientrante, per la funzione necessaria all'uso collettivo, tra le cose comuni, e non riconducibile, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri,

di cui all'art. 1123 c.c., commi 2 e 3 (Cass. 5, Sez. 6 - 2, 07/10/2019, n. 24927).

***

Sulla scorta di queste premesse, va risolto il caso sottoposto all'esame della Corte, che si risolve nell'affermare la possibile coesistenza tra "condominio" e "comunione" (solitaria) di alcuni beni.

In altri termini, come si vedrà, la Corte ipotizza che un bene (potenzialmente di proprietà condivisa) possa essere (a seconda dei casi e della volontà manifestata dai condomini)

- ritenuto comune ex art. 1117 c.c.
- qualificato come in proprietà esclusiva
- assoggettato al (concorrente) regime di comunione

In concreto, quindi, rileva la Corte, **non** è, quindi, in discussione la natura di una superficie terminale di un "condominio verticale", che svolga **l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio condominiale**, quindi, quello che va verificato non è l'esistenza di una volontà derogatoria degli interessati al regime di appartenenza presunto dall'art. 1117 c.c., ma **rinvenire un titolo che sia costitutivo di una comunione volontaria** tra tutti i partecipanti al condominio (così confermandosi che i due istituti possono coesistere).

Nella fattispecie, la Corte non condivide il richiamo che i giudici del merito fanno al regolamento condominiale, ma rilevano che

a. vi sono, sì, dei precedenti i quali hanno ammesso che **con il regolamento di condominio**, anche se predisposto dal costruttore dell'edificio (regolamento cd. esterno), **può essere attribuita la comproprietà di una o più cose non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c., a tutti i condomini o soltanto a quelli** cui appartengano alcune determinate unità immobiliari

b. un siffatto regolamento, contenente un atto che costituisce la comunione di uno o più beni, deve essere **regolarmente trascritto** presso la conservatoria dei registri immobiliari, solo così esso risultando **opponibile** altresì a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità del fabbricato (cfr. Cass. Sez. 2, 11/11/2002, n. 15794; anche Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4432)

c.. qui, di contro, il problema è quello di definire quali siano i presupposti in base ai quali ravvisare una **comunione volontaria immobiliare (che, quindi, coesista con il regime condominiale)** **conseguente ad un accordo delle parti**,

c. 1. sia quando più soggetti mettono **in comune immobili** già di rispettiva proprietà individuale, c. c. 2. sia **in caso di comunione a formazione progressiva**, allorché, con distinti atti di alienazione, si vendono a più soggetti singole parti di un immobile, obbligando gli acquirenti a lasciare in comune alcune parti residue: in questo caso:

c.2.1.non vi è una manifestazione di volontà degli acquirenti di costituire la comunione,

c.2.2. la stessa comunione non è "causa del contratto",

c.2.3. ma automatica conseguenza del fatto che l'acquisto del diritto reale su una cosa (atto a causa traslativa) sia stato compiuto da più persone.

Questa la conclusione che ne trae la Corte: laddove voglia ravvisarsi un **titolo idoneo ad attribuire a tutti i condomini la comproprietà** di un tetto che, nel contesto di un "condominio orizzontale", assolve unicamente alla funzione di copertura di una sola delle unità immobiliari e perciò non è incluso tra le parti elencate nell'art. 1117 c.c., occorre accertare

- o che **tutti i condomini abbiano acquistato individualmente** con i rispettivi atti una quota di tale bene,
- o che tale comunione abbia un **vero e proprio titolo costitutivo contrattuale** ex art 1350 n° 3 e 2643 n° 3 c.c. il quale abbia comportato **il trasferimento del diritto dal patrimonio del singolo a quello soggettivamente collettivo** (con conseguente necessità di accertare l' inequivoca manifestazione del consenso unanime dei condomini nella forma scritta essenziale)
- del tutto **inidoneo** è, invece, il **titolo che si limiti a richiamare un regolamento condominiale in cui si riconosce la "proprietà comune" di alcuni beni genericamente determinati** in un elenco, anche con rinvio alla **planimetria** allegata, beni peraltro **nemmeno tutti inequivocamente individuabili nell'ambito di un "condominio orizzontale"** (quali, ad esempio, "le fondazioni, la scala, le strutture portanti dell'edificio", "le facciate", e, appunto "le coperture"),
- solo nel caso in cui risulti l' inequivoca manifestazione di volontà volta alla costituzione della comunione, si porrà un problema di interpretazione del contratto, quest' ulteriore attività presupponendo che vi sia un' inequivoca determinazione volta alla costituzione della comunione: "*se, quindi, non è concretamente ravvisabile una inequivoca manifestazione di volontà costitutiva del regime di comunione di beni immobili, individuati nella loro consistenza e localizzazione, non obiettivamente riscontrabile nel documento che viene invocato quale atto scritto richiesto per la formazione del contratto,* ***non deve farsi luogo, peraltro, ad alcuna indagine ermeneutica, perché attraverso quest'ultima va ricercato il contenuto soltanto di quei contratti dei quali già risulti l'esistenza e la validità per il concorso di tutti i requisiti prescritti dalla legge*** *(arg. da Cass. Sez. 2, 10/02/1970, n. 325; Cass. Sez. 1, 25/10/1968, n. 3510)".*

Da questo percorso ermeneutico il principio di diritto sopra riportato.

***

Una chiosa: la Corte censura la decisione di merito anche nella parte in cui afferma la legittimazione del socio accomandante (socio, com' è noto, di capitali e che non partecipa all'amministrazione), in quanto "proprietario del 25% circa della società", e perciò munito di interesse ad agire "per un diritto proprio".

La Cassazione evidenzia l'erroneità di tale presupposto, rilevando esser orientamento assolutamente consolidato quello in forza del quale *nelle società in accomandita semplice, il socio accomandante può far valere il suo interesse al potenziamento ed alla conservazione del patrimonio sociale esclusivamente con strumenti interni, mentre* ***non è legittimato ad agire nei confronti dei terzi, come nella specie, per impugnare una deliberazione assembleare del condominio*** *edilizio cui partecipa la medesima società o per ottenere il rimborso di somme da essa anticipate, non sussistendo un interesse proprio del socio accomandante autonomo e distinto rispetto a quello della società* (Cass. Sez. 2, 07/09/2016, n. 17691; Cass. Sez. L, 10/08/2006, n. 18156).

10371

interventi di coibentazione per l'efficientamento energetico ed innovazione

La pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 20/04/2021, n.10371** si occupa di una questione particolarmente interessante, come sono tutte quelle relative l'efficientamento energetico dei fabbricati.

Si discuteva dell' impugnazione di due delibere assembleari con le quali erano state ripartite fra i condomini le spese straordinarie sostenute per la coibentazione dell'immobile condominiale, altresì relative all'accertamento dell'avvenuto pagamento ad opera di terzi e dell'indebita pretesa di contribuzione da parte del condominio, nonchè alla restituzione di quanto già corrisposto a seguito di intimazione di decreto ingiuntivo.

Per quel che qui interessa la questione essenziale riguardava la qualifica degli interventi, che il ricorrente (senza successo) contestava potessero considerarsi innovazione "ordinaria", ma riteneva dovessero esser ricomprese nel novero di quelle definite dall'art. 1121 c.c.

1) sotto il profilo dell' innovazione gravosa e voluttuaria

Premette la Corte che

- si trattava di un *intervento di miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato condominiale consistente nella realizzazione di un isolamento termico delle superfici che interessano l'involucro dell'edificio (cosiddetto "cappotto termico"), nonchè nella esecuzione delle collegate opere accessorie e di ripristino della facciata, intervento variamente agevolato normativamente anche sotto il profilo fiscale* (indicativamente l'art. 1120 c.c., comma 2, n. 2, come inserito dalla L. 11 dicembre 2012,

n. 220, e da ultimo D.L. 19 maggio 2020, n. 34, art. 119, come sostituito dalla Legge di Conversione 17 luglio 2020, n. 77 e poi modificato dal D.L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126)

- l'intervento di coibentazione era stato approvato con deliberazione approvata dall'assemblea del Condominio, mentre le successive – impugnate ex art. 1137 c.c.– delibere impugnate, avevano provveduto alla ripartizione delle spese per l'innovazione precedentemente deliberata.
- secondo la Corte di Appello **l'intervento oggetto di lite non poteva qualificarsi come "innovazione gravosa e/o voluttuaria"**, ai sensi dell'art. 1121 c.c., i quanto i lavori di coibentazione eseguiti permettono un **risparmio energetico** che compensa l'investimento iniziale e producono un **costo parzialmente detraibile** fiscalmente.

Una tale ricostruzione, precisa la Corte, è conforme all'interpretazione che questa Corte presceglie della norma indicata:

a. sotto il profilo della classificazione

a.1. si intendono **innovazioni voluttuarie**, per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c.c., di sottrarsi alla relativa spesa, quelle **nuove opere che incidono sull'entità sostanziale o sulla destinazione della cosa comune che sono tuttavia prive di oggettiva utilità**, a.2. sono **innovazioni gravose quelle caratterizzate da una notevole onerosità rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e ciò sulla base di un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua** (Cass. Sez. 2, 18/01/1984, n. 428; Cass. Sez. 2, 23/04/1981, n. 2408).

b. le **innovazioni voluttuarie**, **consentite** dal comma 1 e **vietate** dal comma 2 dell'art. 1121 c.c., a seconda che consistano, o meno, in **opere suscettibili di utilizzazione separata**, sono quelle che, per la loro natura, estensione e modalità di realizzazione, **esorbitino apprezzabilmente dai limiti della conservazione, del ripristino o del miglior godimento** della cosa comune, per entrare nel campo del mero abbellimento e/o del superfluo (Cass. Sez. 2, 08/06/1995, n. 6496).

c. la norma di cui all' art. 1121 c.c., trova applicazione (perché ciò postula) laddove i**l condomino che non voglia partecipare alle spese per una innovazione gravosa o voluttuaria**, approfittando della eccezionale causa di esonero dalla obbligatorietà per tutti i partecipanti supposta dall'art. 1137 c.c., comma 1, manifesti il suo dissenso in assemblea o con la tempestiva impugnazione della deliberazione (Cass. Sez. 2, 17/04/1969, n. 1215).

2) sotto quello dell' efficentamento energetico

La realizzazione di un **"cappotto termico"** sulle superfici esterne dell'edificio condominiale, in quanto volta a migliorare l'efficienza energetica dello stesso, **non** dà luogo ad opera che possa ritenersi suscettibile di

utilizzazione separata, agli effetti dell'art. 1121 c.c., comma 1, nè, una volta eseguita, configura una **cosa che è destinata a servire i condomini in misura diversa**, oppure solo una parte dell'intero fabbricato, sicchè le relative spese possano intendersi da ripartire in proporzione dell'uso o da porre a carico del solo gruppo dei condomini che ne trae utilità.

Ciò premesso, la Corte si distende a considerare la differenza sostanziale che esiste tra gli artt. 1120 e 1121, da una parte, e 1123, dall'altra, riguardano fattispecie diverse:

a. artt. 1120 e 1121 = regolano il momento dell' **approvazione collegiale delle opere di trasformazione** che incidono sull'essenza della cosa comune, individuando i presupposti e i limiti del potere assembleare,

b. art. 1123 c.c.,

b.1. regola la **ripartizione delle spese necessarie**, oltre che per la **conservazione** ed il **godimento** delle parti comuni e per la **prestazione dei servizi** di interesse comune, anche proprio per le **innovazioni validamente deliberate dalla maggioranza**.

b.2. se l'innovazione che l'assemblea intende approvare è **destinata a servire solo una parte dell'edificio condominiale**, e perciò la relativa spesa deve far carico **esclusivamente al gruppo di condomini** che ne trae utilità, lo stesso computo delle maggioranze indicate dall'art. 1120 c.c., deve operarsi con riferimento ai soli condomini interessati, ossia a quelli facenti parte di detto gruppo (cfr. Cass. Sez. 2, 08/06/1995, n. 6496).

c. proprio per questo, conclude la Corte,

c.1. il "**cappotto termico**" da realizzare sulle facciate dell'edificio condominiale, al fine di migliorarne l'efficienza energetica, **non è opera destinata all'utilità o al servizio esclusivo dei condomini titolari di unità immobiliare site nella parte non interrata del fabbricato**, (questo i ricorrenti, proprietari di locali interrati serviti da autonomo ingresso, sostenevano).

c.2. le opere, gli impianti o manufatti che, come il "cappotto" sovrapposto sui muri esterni dell'edificio, sono finalizzati alla **coibentazione del fabbricato** in funzione di protezione dagli agenti termici,

c.2.1. vanno ricompresi tra quelli **destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale (art. 1117 c.c., n. 3)**, inclusi i proprietari dei locali terranei,

c.3. **non** sono perciò riconducibili fra quelle **parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa**, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123 c.c., commi 2 e 3.

c.4. per l'effetto: ove la realizzazione del cappotto termico sia **deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1123 comma 1**, per il quale le

spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (arg. da Cass. Sez. 2, 25/09/2018, n. 22720; Cass. Sez. 2, 15/02/2008, n. 3854; Cass. Sez. 2, 04/05/1999, n. 4403; Cass. Sez. 2, 17/03/1999, n. 2395; Cass. Sez. 2, 23/12/1992, n. 13655).

3) sul riparto della spesa comune

Per rigettare il ricorso la Corte si occupa anche di questo specifico aspetto della vicenda. Era – rileva la Cassazione- la deliebra non impugnata (e che decideva l'esecuzione dell' intervento) – che definiva l' obbligo di contribuzione nell' intervento di coibentazione (quelle impugnate avevano unicamente ripartito le relative spese).

La dottrina – ricorda la Corte (richiamando, a conferma Cass. Sez. U., 09/08/2010, n. 18477; Cass. Sez. 2, 03/12/1999, n. 13505; Cass. Sez. 2, 15/03/1994, n. 2452; Cass. Sez. U., 05/05/1980, n. 2928). - ravvisa un **duplice oggetto della deliberazione assembleare che approvi un intervento di ristrutturazione delle parti comuni:**

1) l'**approvazione della spesa**, che significa che l'assemblea ha riconosciuto la necessità di quella spesa in quella misura = l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti di innovazioni o di lavori di manutenzione straordinaria, ha **valore costitutivo** della obbligazione di contribuzione

2) la **ripartizione della spesa** tra i condomini, con riguardo alla quale la misura del contributo dipende dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa = la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha **valore puramente dichiarativo**, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione)

4) Condominio, condomino e credito dell' impresa esecutrice. Ribadita l'autonomia dei rapporti

Ricorda al Corte che:

a. secondo consolidata interpretazione giurisprudenziale (Cass. Sez. U., 08/04/2008, n. 9148),

a.1. il **credito che il terzo creditore**, in forza di contratto concluso dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni, può far valere anche direttamente nei confronti del singolo condomino, in proporzione della rispettiva quota millesimale = questo credito ha **natura di prestazione sinallagmatica** e trova causa nel rapporto contrattuale col terzo approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza di tutti i partecipanti al condominio

è **cosa giuridicamente diversa**

a.2. rispetto al **credito per la riscossione dei contributi condominiali che può far valere l'amministratore** di condominio = l' obbligo di pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo partecipante ha, per contro,

causa immediata nella disciplina del condominio, e cioè nelle norme di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c. e segg., che fondano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni.

b. è principio consolidato quello in forza del quale l'**obbligo del singolo partecipante** di pagare al condominio le spese dovute e le **vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori rimangono del tutto indipendenti**, tant'è che il condomino non può ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra condominio e soggetti creditori di quest'ultimo, nè può utilmente opporre all'amministratore che il pagamento sia stato da lui effettuato direttamente al terzo, in quanto, si è detto, ciò altererebbe la gestione complessiva del condominio: sicchè il singolo deve sempre e comunque pagare all'amministratore, salva l'insorgenza, in sede di bilancio consuntivo, di un credito da rimborso per gli avanzi di cassa residuati (Cass. Sez. 2, 29/01/2013, n. 2049)

c. inoltre ponendosi il condominio, nei confronti dei terzi, come "**soggetto di gestione**" dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini attinenti alle parti comuni, **l'amministratore di esso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini**, e ciò sia nella fase di assunzione degli obblighi verso i terzi per la conservazione delle cose comuni, sia, all'interno della medesima collettività condominiale, in quanto unico referente dei pagamenti ad essi relativi; con la conclusione che il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio non sarebbe comunque idoneo ad estinguere il debito "pro quota" dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c. (Cass. Sez. 6-2, 17/02/2014, n. 3636)

d. questo incide anche sulle attribuzioni dell'assemblea:appare evidente la **diversità** tra le attribuzioni

d.1. dell'**assemblea** a **ripartire le spese**

d.2.quelle dell'**amministratore a riscuotere** i contributi condominiali (art. 1135 c.c., art. 1130 c.c., n. 3 e art. 63 disp. att. c.c., comma 1),

d.3.. la **pretesa di pagamento del corrispettivo contrattuale spettante al terzo** creditore verso il singolo condomino sul presupposto della riferibilità diretta dei debiti condominiali ai singoli membri del gruppo.

10372

revisione delle tabelle millesimali e poteri del giudice

La **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 20 aprile 2021, n. 10372** definisce il ruolo ed i compiti del giudice nel caso di revisione (per errore) delle tabelle millesimali.

Il principio di diritto*: Ove un condomino abbia chiesto la* ***revisione*** *delle tabelle millesimali deducendo la* ***divergenza*** *tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, spetta al* ***Giudice verificare*** *i valori di ciascuna delle unità immobiliari, tenendo conto di* ***tutti gli elementi oggettivi****, quali la superficie, l'altezza del piano, la luminosità, l'esposizione,*

incidenti sul valore effettivo di esse e quindi di adeguarvi le tabelle, eliminando le difformità riscontrate.

Il ricorso proposto avverso la decisione di merito, è l' occasione colta dalla Corte per dar seguito ad una sorta di ricapitolazione in tema di revisione per errore delle carature millesimali.

La Corte di appello confermava la sentenza di primo grado che - nel contraddittorio di tutti i condomini - disponeva la revisione delle vigenti tabelle millesimali. Secondo la Corte il discostamento si era verificato in misura rilevante, "*non considerando come parte abitativa l'interno numero 1 e come autonoma porzione l'appartamento attico numero 4* "

Il ricorso, tuttavia, non incontra il favore della Corte, la quale precisa:

Va premesso che al disciplina applicabile è quella previgente (ante riforma), ma i principi generali che andremo qui in appresso a ricordare hanno efficacia e validità anche in relazione alla nuova formulazione dell'art. 69 disp. att.

Vecchio testo:*«I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano»*

Nuovo testo: *[I]. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:*

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.[II]. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.[III]. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali".

- il diritto spettante anche al singolo condomino di chiedere la revisione delle tabelle millesimali, in base all'art. 69 disp. att. c.c. è (comunque) subordinato all'esistenza di un **errore genetico** o di un'**alterazione sopravvenuta** del rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari imputabile alle mutate condizioni dell'edificio

- per consolidata elaborazione giurisprudenziale (cfr. Cass. Sez. 2, 13/09/1991, n. 9579; Cass. Sez. U., 09/07/1997, n. 6222; Cass. Sez. 2, 22/11/2000, n. 15094; Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300), le tabelle millesimali, ex art. 69 disp. att. e trans c.c., n. 2, possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) se è **notevolmente alterato** (oggi, questo "notevole" è normativamente quantificato: 1/5 del valore proporzionale dell'unità immobiliare) **il rapporto originario dei valori** dei singoli piani o porzioni di piano
- la notevole alterazione del rapporto tra i valori proporzionali **non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile,** potendosi anche avere la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali

Ed ecco, dunque, a conclusione:

- quando vi è stata alterazione (sia o no determinata dalla modificazione materiale dello stabile) è **compito del giudice di merito stabilire, di volta in volta, se il mutamento delle condizioni dei luoghi o le opere realizzate siano tali da implicare la revisione della caratura millesimale**
- la sua indagine, in parte qua, si concretizza in un **accertamento di puro fatto**, sottratto al controllo di legittimità se, come nel caso esame, risulta sorretto da adeguata motivazione
- se un condomino (Cass. Sez. 2 10/05/2018, n. 11290; Cass. Sez. 2, 25/09/2013, n. 21950; Cass. Sez. 2, 14/12/2016, n. 25790) ha chiesto la revisione delle tabelle millesimali, deducendo la divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, **spetta al giudice di verificare i valori di ciascuna delle unità immobiliari**, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi, quali
  - la superficie,
  - l'altezza di piano,
  - la luminosità,
  - l'esposizione, incidenti sul valore effettivo di esse
- e, quindi, all'esito di tale verifica, **adeguare** conseguentemente le tabelle, **eliminando le difformità** riscontrate
- l'**errore** il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., n. 1, giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, **ma** consiste nella **obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle** (Cass. Sez. U., 09/07/1997, n. 6222:"*In tema di condominio di edifici l'errore che, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, ma consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.*")

- il giudizio di revisione delle tabelle millesimali configura un **procedimento di natura contenziosa** ed anche in tale giudizio, pertanto, il giudice deve provvedere al regolamento delle spese giudiziali secondo le ordinarie regole della soccombenza, dovendosi identificare la parte soccombente, stando al principio di causalità, ove la domanda di revisione sia accolta, in quella che ha dato luogo alla variazione, e la parte vincitrice in ogni condomino nei cui confronti sia stato instaurato il contraddittorio, anche se non abbia formulato alcuna domanda o eccezione riguardo al diritto alla revisione.

10986

natura del provvedimento (cautelare) di sospensione della delibera assembleare (in analogia con il diritto societario)

La decisione in commento ci fornisce un' ulteriore conferma dell' orientamento che evidenzia notevoli analogie tra "condominio" e società": **Cassazione civile sez. I, 26/04/2021, n.10986.**

La massima, in realtà, sembra avere ben poco a che fare con la materia condominiale: "*La **sospensione della delibera** assembleare di esclusione del socio, disposta in via cautelare, ha natura **conservativa**, mirando ad evitare attraverso un ripristino provvisorio del rapporto societario che impedisca che i diritti del socio vengano ad essere definitivamente compromessi, non percependo eventuali utili, né potendo influire, ove si tratti di società di persone, sulla sua amministrazione e gestione - che la durata del processo possa incidere irreversibilmente sulla posizione del socio stesso. Ne consegue che, **ove il giudizio di merito concernente l'impugnazione di quella delibera si estingua, il provvedimento predetto perde la sua efficacia**.*"

Il fatto è che, leggendo la motivazione, si ha immediata contezza di come la Corte si occupi di materia (analogicamente) assimilabile a quella condominiale.

Infatti, discutendosi della natura dell' ordinanza di sospensione della delibera assembleare, la Corte si interroga sulla reale natura del provvedimento, nel senso che:

a. se ad essa si attribuisce **natura anticipatoria** (strumentalità attenuata) essa realizza (anticipandoli) gli effetti della decisione di merito e, quindi, sopravvive all'estinzione del giudizio

b. se, invece, ad essa si attribuisce natura esclusivamente cautelare-conservativa (artt. 669-octies e 669 nonies c.p.c.) la mancata introduzione del giudizio di merito nel termine legislativamente previsto .- che è stabilito dal giudice con il provvedimento di accoglimento della richiesta cautelare e, comunque, non superiore a sessanta gironi) determina l'estinzione del procedimento.

È questa la soluzione accolta dalla Corte e che vale anche (come si ricava dalla motivazione) per l' impugnazione delle delibere dell'assemblea dei condomini.

Infatti,

- secondo autorevole dottrina, la tutela cautelare potrà considerarsi anticipatoria ai fini dell'art. 669-octies c.p.c. quando assicuri un risultato pratico analogo a quello della pronuncia finale
- nella prospettiva dell'**anticipazione** del risultato pratico della domanda, si ritiene che i provvedimenti che sospendano l'esecuzione di delibere assunte (tutti inerenti a giudizi suscettibili di decisione con sentenze costitutive) a seconda delle varie ipotesi, dall'assemblea di una associazione (art. 23 c.c., comma 3), dai **partecipanti ad una comunione** (art. 1109 c.c., comma 2), dall'**assemblea di un condominio** (art. 1137 c.c., comma 2), dai componenti di una società di persone che intendano escludere un socio (art. 2287 c.c., comma 2, che viene in rilievo nella fattispecie) presentino **carattere anticipatorio.** In termini generali, considerato gli effetti pratici che il provvedimento vuol realizzare e lo scopo a cui è volto l'annullamento o la declaratoria di nullità, alla sospensiva deve riconoscersi, ai fini che qui interessano, natura anticipatoria (e che quindi goda del regime di stabilità di cui al nuovo art. 669-octies c.p.c.) .
- ma non è questa (quella, appunto, della tendenziale stabilizzazione del provvedimento) la tesi da preferire, poiché, pur essendo indubbia l'idoneità della misura sospensiva ad "appagare" i condomini o i soci impugnanti, **la sospensione degli effetti di una deliberazione condominiale o assembleare non può qualificarsi anticipatoria**, essendo semplicemente preordinata ad **evitare che l'esecuzione** dell'atto impugnato determini modificazioni di fatto o diritto non più compiutamente eliminabili o rimediabili ex post. Quindi, si rileva
  - la sospensione della delibera assembleare è un provvedimento che non può anticipare gli effetti tipici della decisione di merito, atteso che questa è una sentenza costitutiva di annullamento ex art. 2908 c.c..
  - l'*anticipazione in via provvisoria*, ai fini esecutivi, degli effetti discendenti da statuizioni condannatorie contenute in sentenze costitutive, *non è consentita, essendo necessario il passaggio in giudicato, soltanto nei casi in cui la statuizione condannatoria* è legata all'effetto costitutivo da un vero e proprio nesso sinallagmatico (come nel caso di condanna al pagamento del prezzo della compravendita nella sentenza costitutiva del contratto definitivo non concluso); è invece *consentita* quando la statuizione condannatoria è *meramente dipendente dall'effetto costitutivo*, essendo detta anticipazione compatibile con la produzione dell'effetto costitutivo nel momento temporale successivo del passaggio in giudicato (cfr. Cass. n. 28508 del 2018; Cass. n. 16737 del 2011; Cass., SU, n. 4059 del 2010).

La soluzione accolta (e che vale anche per le delibere dell'assemblea della comunione e del condominio) si fonda su una lettura "costituzionalmente orientata" (richiamandosi l'ammissibilità del provvedimento ex art. 700 c.p.c. relativamente alle statuizioni accessorie ad una pronuncia costitutiva).

Quindi:

- la sospensione della delibera, se considerata avente come natura anticipatoria, anticiperebbe proprio l'effetto inscindibilmente collegato con la pronuncia costitutiva di annullamento,
- l'effetto anticipatorio resterebbe consolidato in caso di mancata instaurazione del giudizio di merito o di sua estinzione, laddove tale effetto può essere, per contro, prodotto solo ed esclusivamente dal passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di annullamento della delibera impugnata
- quindi esigenze sistematiche connesse al nesso di strumentalità che caratterizza tutti i provvedimenti cautelari, anche quelli anticipatori (benché in maniera attenuata), postulano che alla sospensione della delibera. assembleare sia da ascrivere **la mera finalità di evitare che la durata del processo possa incidere irreversibilmente sulla posizione** sostanziale del soggetto reclamante la tutela;
- dunque, avendo mera natura anticipatoria (e non costitutiva) è destinata a caducarsi nel caso di mancata tempestiva instaurazione del giudizio di merito (un tempo si sarebbe parlato di "giudizio di convalida").

In sintesi (e proprio facendo ricorso alle parole della Corte) *In altri termini, ritiene il Collegio di dover ribadire che la natura costitutiva della sentenza impedisca un'anticipazione degli effetti suscettibile di divenire definitiva ex art. 669-octies c.p.c., commi 6 ed 8",* così arrestando il principio di diritto riportato in massima.

11199

chi è tenuto al pagamento delle spese straordinarie: il condomino che le ha deliberate o quello che è tale al momento in cui sono effettuate?

La pronuncia resa da **Corte di Cassazione, sez. VI Civile, ordinanza 28 aprile 2021 n. 11199** ribadisce un interessante (quantomeno per le implicazioni pratiche che presenta) principio di di diritto: In caso di spese condominiali di carattere straordinario il **Condominio è legittimato ad agire** sia verso il condomino che era proprietario al momento della delibera assembleare che aveva deciso l'esecuzione dei lavori, sia verso il soggetto che ha acquistato l'immobile dal primo, ed è quindi responsabile per le somme dovute per l'anno in corso e per l'anno precedente. **Nei rapporti interni** tra i due debitori, invece, salvo patto contrario, a sostenere le spese sarà il soggetto proprietario al momento della delibera assembleare.

Si controverteva della condanna in solido, contenuta nell' ingiunzione opposta, del condomino alienante e di quello che aveva successivamente acquistato la proprietà dell' unità immobiliare, relativa **ai contributi dovuti per le spese relative a lavori straordinari di ristrutturazione eseguiti nell'edificio**.

Precisava il condominio (riporto il passaggio testuale, perché qui le date sono importanti) "*che tale spesa era stata deliberata dall'assemblea dei condomini in data 21 luglio 2000 e che in data 12 marzo 2001 la condomina D.T.R. aveva alienato a D.R.*

una delle unità immobiliari già di sua proprietà, senza provvedere al versamento della propria quota".

Entrambi i condomini proposero due distinte opposizioni, che vennero poi riunite in unica causa.

a. l'acquirente dedusse che la spesa era stata deliberata prima dell'acquisto dell'appartamento da parte sua perciò asserendo che l'unica obbligata nei confronti del Condominio era la a venditrice

b. l'alienate allegò, al contrario, che l'unica obbligata al pagamento delle somme in oggetto fosse l'acquirente, in quanto le spese erano state sostenute soltanto dopo l'acquisto da parte di quest'ultima dell'unità immobiliare.

L'opposizione di quest' ultima (attuale condomino) fu accolta, perché, secondo il tribunale

- l'obbligazione del condomino di contribuire alle spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio sorge **unicamente per effetto della concreta esecuzione dei lavori** e quindi dall'attività gestionale compiuta
- l'acquirente, perciò, era obbligata nei confronti del Condominio in forza dell'art. 63 disp. att. c.c., in quanto i lavori, anche se deliberati prima del suo acquisto erano iniziati ed eseguiti quando essa era già divenuta proprietaria.

La sentenza veniva ricorsa per Cassazione, che cassava la decisione di appello, sulla scorta delle seguenti argomentazioni.

1. (sotto il profilo processuale, dell' interesse all' impugnazione del creditore principale, in caso affermazione giudiziale di responsabilità solo di uno di essi): è indirizzo giurisprudenziale consolidato quello che afferma che la *solidarietà passiva* nel rapporto obbligatorio - quale, nella specie, quella prevista dall'art. 63 disp. att. c.c., comma 2 (ora, in forza della L. n. 220 del 2012, art. 63 disp. att. c.c., comma 4 - è *prevista dal legislatore nell'interesse del creditore* e serve a rafforzare il diritto di quest'ultimo, consentendogli di ottenere l'adempimento dell'intera obbligazione da uno qualsiasi dei condebitori, mentre n*on ha alcuna influenza nei rapporti interni tra condebitori solidali*, fra i quali l'obbligazione si divide secondo quanto risulta dal titolo o, in mancanza, in parti uguali. Pertanto, se, come qui avvenuto, *il creditore conviene in giudizio più debitori sostenendo la loro responsabilità solidale, e invece il giudice accerti la responsabilità esclusiva di uno di essi*, con esclusione del rapporto di solidarietà, pronunciando conseguentemente la condanna soltanto del medesimo, questi, *ove abbia proposto domanda di rivalsa nei confronti del preteso condebitore solidale, ha comunque interesse ad impugnare tale sentenza, perchè essa pregiudica il suo eventuale diritto di rivalsa,* essendo stato dedotto in giudizio il rapporto interno che lo lega all'altro debitore. In sostanza, l'assunto passaggio in giudicato nei confronti del creditore del rigetto della sua pretesa rivolta verso uno dei condebitori solidali non esclude l'interesse di altro condebitore, ritenuto unico effettivo obbligato dal primo giudice, ad appellare la sentenza per sentir affermare la responsabilità del debitore assolto, seppure l'accoglimento della

pretesa dell'appellante abbia poi effetto solo nel rapporto interno di ripartizione del debito (arg. da Cass. Sez. 3, 10/05/2001, n. 6502; Cass. Sez. 3, 02/02/2006, n. 2266; Cass. Sez. 3, 15/01/2020, n. 542).

2. (sotto il profilo sostanziale):

1. È consolidato orientamento giurisprudenziale quello secondo il quale in tema di riparto delle spese condominiali concernenti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, **i costi dei lavori gravano - secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, che non si siano diversamente accordati tra di loro alla luce di patti comunque inopponibili al condominio - su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al <u>momento dell'approvazione</u> di detta deliberazione**, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione. <u>Non rileva</u> in senso contrario che (a) **la vendita sia avvenuta prima dell'approvazione di tutti gli stati di ripartizione dei lavori**, ovvero (b) **prima che il condomino che aveva approvato la suddetta deliebra abbia assolto integralmente ai propri oneri verso il condominio** (Cass. Sez. 2, 09/10/2020, n. 21860; Cass. Sez. 2, 20/05/2019, n. 13505; Cass. Sez. 6 - 2, 22 giugno 2017, n. 15547; Cass. Sez 6 - 2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654)

2. tuttavia ciò non esclude un ambito di operatività dell'autonomia privata (nel caso in esame si trattava di un accordo tra accordo raggiunto tra l'acquirente e la venditrice, *nel senso che la prima si sarebbe accollata il pagamento delle spese di manutenzione straordinaria*. Ciò perché:
   a. alla stregua dell'**art. 63 disp. att. c.c., comma 2** (nella formulazione antecedente alla modificazione operata dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, ora è modificato il comma, che diviene il quarto, ma identico resta il testo), chi *subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*.
   b. Si impone, tuttavia, una distinzione:
      1. **spese necessarie alla manutenzione ordinaria**, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, ovvero ad impedire o riparare un deterioramento = l'obbligazione si ritiene sorta **non appena <u>si compia</u> l'intervento** ritenuto necessario dall'amministratore, e quindi in coincidenza con il compimento effettivo dell'attività gestionale
      2. s**pese attinenti a lavori che consistano in un'innovazione** o che comunque comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio e cagionate da un evento non evitabile con

quest'ultima = **la deliberazione dell'assemblea**, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, **assume valore costitutivo** della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino. Con l'effetto che, verificandosi l'**alienazione** di una porzione esclusiva posta nel condominio in seguito all'adozione di una delibera assembleare, antecedente alla stipula dell'atto traslativo, volta all'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione, **ove non sia diversamente convenuto nei rapporti interni tra venditore e compratore, i relativi costi devono essere sopportati dal primo**, anche se poi i lavori siano stati, in tutto o in parte, effettuati in epoca successiva, con conseguente **diritto dell'acquirente a rivelarsi** nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c.

3. il momento di **insorgenza** dell'obbligo di contribuzione condominiale rileva anche per **imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni** tra venditore e compratore, ma sempre che gli stessi non si fossero diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro.

Quindi, la natura dei lavori determina:

a. (inderogabilmente) il momento di insorgenza dell' obbligo di contribuzione e l' individuazione del soggetto obbligato alla partecipazione, nei confronti della collettività condominiale
b. (salva diversa determinazione delle parti) il momento di imputazione della spesa nel rapporto interno tra avente causa e dante causa, fermo restando che un eventuale – diversa – regolamentazione non è in alcun modo opponibile al condominio.

11200

ancora sulla legittimazione processuale dell'amministratore: autorizzazione necessaria solo per le cause che esorbitano dalle sue attribuzioni ex art. 1131 c.c., commi 2 e 3 c.c.

La sentenza di **Cassazione civile sez. II, 28/04/2021, n.11200** torna a ricapitolare – in termini quasi sistemici – i presupposti e l'estensione dell'autonoma legittimazione dell'amministratore.

I fatti.

Il condominio adotto una delibera con la quale decise di recedere anticipatamente da un contratto di manutenzione dell'ascensore condominiale avente durata decennale.

Il giudice di prima istanza dichiarò illegittimo il recesso, alla stregua della clausola convenzionale limitativa della facoltà di recesso ante tempus contenuta nel contratto inter partes, condannando Condominio al pagamento dei canoni da versare fino alla naturale scadenza contrattuale.

Di diverso avviso era il Tribunale che accoglieva l'appello avanzato dal Condominio e riformando la sentenza di primo grado, ha

- rigettato l'eccezione sul difetto di procura dell'appellante, affermando che l'autorizzazione rilasciata dall'assemblea all'amministratore per il giudizio di primo grado valeva per tutti i gradi del processo e che comunque le eventuali irregolarità nella costituzione dell'amministratore condominiale potevano rilevare soltanto come "motivi di doglianza interna al condominio medesimo e non causa di nullità"
- qualificato il condominio come "consumatore", alla stregua del D.Lgs. n. 206 del 2005, il che imponeva di dichiarare la vessatorietà delle clausole del contratto dedotto in lite in base alla relativa disciplina, a tal fine richiamando alcuni provvedimenti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato ed evidenziando l'obbligatorietà della manutenzione dell'ascensore cui è tenuto il proprietario a norma del D.P.R. n. 162 del 1999, art. 15: la clausola doveva considerarsi vessatoria, perché posticipava l'efficacia del recesso del committente fino alla naturale scadenza nell'ambito di contratto avente durata decennale e con rinnovo automatico di identica portata.

La Corte rigetta l'eccezione di carenza di legittimazione (nel merito il ricorso è accolto, ma solo per ragioni processuali, non essendo stati – pur richiesti – concessi i termini per il deposito di conclusionali e repliche) , ribadendo che:

1. Secondo **Cass. Sez. U., 06/08/2010, n. 18331**, l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, **può costituirsi in giudizio ed impugnare** la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, **ottenere la necessaria ratifica del suo operato** da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione
2. nel ricostruire la portata dell'art. 1131 c.c., comma 2, Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331, ha invero affermato che, ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell'amministratore soccombente (e ciò nel quadro generale di *tutela urgente di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito*), non di meno l'**operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea**, in quanto unica titolare del relativo potere
3. l'**art. 182 c.p.c., comma 2**, come modificato dalla L. n. 69 del 2009, art. 46, comma 2, secondo cui il giudice, quando rileva un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione, **assegna alle parti un**

termine perentorio per la regolarizzazione, si applica anche al giudizio d'appello

4. la cosiddetta **autorizzazione** dell'assemblea a resistere in giudizio, ovvero il mandato dato all'amministratore per conferire la procura "ad litem" al difensore, **non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata**, e quindi, se inerente alla costituzione nel giudizio di primo grado, non sana la mancanza della ulteriore preventiva autorizzazione assembleare concernente l'appello formulato dallo stesso amministratore avverso la sentenza di prime cure (Cass. Sez. 2, 26/11/2004, n. 22294)
5. d' altro canto, **l'eventuale ratifica assembleare poi intervenuta vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore** sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera il rilievo ufficioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c., per regolarizzare il difetto di rappresentanza
6. la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare, come della ratifica, può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti "ex tunc" (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27236; arg. anche da Cass. Sez. U, Sentenza n. 4248 del 04/03/2016
7. tuttavia, la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita **soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3**. Nel caso sottoposto all'esame dei giudici di legittimità questa Nel caso in esame, il recesso anticipato del Condominio dal contratto di manutenzione dell'ascensore era stato deciso con delibera assembleare. Non serviva, quindi, l' intervento dell'assemblea, pacifico essendo che (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735):
   7.1. **l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea costituisce espressa attribuzione dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 1,**
   7.2. per l'effetto, all' **amministratore** spetta sia la **legittimazione** passiva ad essere convenuto nelle controversie riguardanti tale materia, sia la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea

11461

dal generale al particolare: pagamento in contante di rate condominiali, disconoscimento di (copia) di quietanza e prova del pagamento

La pronuncia in commento **Cassazione civile sez. II, 30/04/2021, n.11461** affronta un particolare aspetto "patologico" del rapporto "condomini-amministratore", sotto il profilo di una sua specifica connotazione processuale.

Nel corso di una causa in cui si discuteva del pagamento (o meno) da parte del condomino di quanto dovuto a titolo di rimborso spese condominiali, il giudice di prima istanza accoglieva l' opposizione proposta dal condomino che allegava il pagamento in contanti e del rilascio della relativa ricevuta da parte dell'amministratore, ricevuta che veniva prodotta in causa e confermata da un teste introdotto dall' opponente).

Il giudice di appello accoglieva il gravame proposto dal condominio, evidenziando che l'ente aveva fin da subito *contestato l'autenticità della ricevuta di pagamento prodotta dalla controparte in copia e recante sul frontespizio la dicitura fotocopia vergata a mano*.

Si evidenziava che il documento recante la dicitura fotocopia non era mai stato consegnato in originale al condomino e, dunque, non integrava gli estremi di una quietanza.

Il condomino proponeva ricorso per Cassazione, che – tuttavia – non incontrava il favore della corte, la quale fondava il rigetto sui seguenti principi:

1. Costituiva principio assolutamente incontestato quello secondo il quale "A seguito del disconoscimento della fotocopia della scrittura privata, la parte che intende avvalersene è tenuta a produrre l'originale (e, in caso di ulteriore disconoscimento, a chiederne la verificazione), atteso che solo con l'originale si realizzano la diretta correlazione e l'immanenza della personalità dell'autore della sottoscrizione, che giustificano la fede privilegiata che la legge assegna al documento medesimo, cosi da fondare una presunzione legale superabile dall'apparente sottoscrittore solo con l'esito favorevole della querela di falso" (Sez. 1, Sent. n. 16551 del 2015)
2. per quanto concerne la riconosciuta rilevanza probatoria del documento originale e prodotto tale documento originale, "*improvvisamente trovato e prodotto dal Condominio oltre le preclusioni istruttorie*": "L'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene

non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata". (Sez. 1, Sent n. 16056 del 2016)

3. sotto il profilo strettamente processuale (sull' inammissibilità della testimonianza che confermava l' intervenuta estinzione del debito, cui la quietanza si riferiva): l'inammissibilità della doglianza si àncora ad un orientamento cristallizzato dalle Sezioni Unite (Sez. U, Sent. n. 16723 del 2020), secondo il quale "L'inammissibilità della prova testimoniale di un contratto che deve essere provato per iscritto, ai sensi dell'art. 2725 c.c., comma 1, attenendo alla tutela processuale di interessi privati, non può essere rilevata d'ufficio, ma deve essere **eccepita dalla parte interessata prima dell'ammissione** del mezzo istruttorio; qualora, nonostante l'eccezione di inammissibilità, la prova sia stata **ugualmente assunta, è onere della parte interessata opporne la nullità** secondo le modalità dettate dall'art. 157 c.p.c., comma 2, rimanendo altrimenti la stessa ritualmente acquisita, senza che detta nullità possa più essere fatta valere in sede di impugnazione"
4. sempre in tema di ammissibilità della prova (e con specifico riferimento alla prova del pagamento; meglio, la testimonianza riguardava non il pagamento in sé, bensì il fatto che la quietanza fosse stata effettivamente consegnato in originale o in copia) cerziora la Corte che "è ammessa la deroga al divieto della prova testimoniale in ordine al pagamento delle somme di denaro eccedenti il limite previsto dall'art. 2721 c.c., ma la deroga è subordinata ad una concreta valutazione delle ragioni in base alle quali, nonostante l'esigenza di prudenza e di cautela che normalmente richiedono gli impegni relativi a notevoli esborsi di denaro, la parte non abbia curato di predisporre una documentazione scritta (ex plurimis, Cass. 14/07/2003, n. 10989; Cass. 25/05/1993, n. 5884; Cass. 18/03/1968, n. 879)".

11462

ancora sui criteri di riparto della spesa di manutenzione del lastrico solare e del cortile condominiale che funge da copertura alle sottostanti proprietà solitaria

La pronuncia **Cassazione civile sez. II, 30/04/2021, n.11462** affronta un caso paradigmatico.

Trae origine la causa dall'impugnazione della delibera assembleare gravata nella parte in cui aveva posto le ***spese relative ai lavori della terrazza carrabile posta al livello del parcheggio per metà a carico dei proprietari della stessa e per metà a carico dei proprietari dei locali sottostanti***.

Il Tribunale rigettava la domanda, ma la Corte di Appello andava di diverso avviso e riformava la decisione, rilevando che

- nel corso dell'assemblea l'amministratore aveva precisato che le spese sarebbero state a carico dei detentori della terrazza

- risultava che oltre alla pavimentazione della terrazza, era stato eseguito l'isolamento mediante l'apposizione di una guaina con materiale impermeabilizzante
- detto lavoro di impermeabilizzazione della terrazza era stato eseguito in corso d'opera e la sua necessarietà era emersa solo dopo il sollevamento della pavimentazione
- le spese erano state poste a carico della società opponente per un ottavo nella sua qualità di comproprietaria della terrazza e per il 50 per cento nella qualità di proprietaria delle unità immobiliari sottostanti la terrazza.

La Corte accoglie il gravame rilevando esser sostanzialmente fondata la doglianza con la quale la ricorrente si doleva del fatto che i lavori relativi alla pavimentazione fossero stati posti a carico dei soli proprietari della terrazza in applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. trattandosi solo di manutenzione del bene, o, in subordine, allegando che che almeno i costi di pavimentazione della terrazza fossero addebitati esclusivamente ai medesimi proprietari.

Secondo la Cassazione l'errore della Corte di Appello si manifestava sotto un duplice profilo, sulla premessa che *la Corte d'Appello ha ritenuto astrattamente applicabile al caso concreto gli artt. 1123 e 1126 c.c., (che pone le spese per un terzo a carico dei condomini aventi l'uso esclusivo del bene e per due terzi a carico dei condomini delle unità sottostanti) ma al tempo stesso ha rilevato che, pur avendo il Tribunale erroneamente applicato l'art. 1125 c.c., tale statuizione, non essendo stata oggetto di appello incidentale, era passata in giudicato, anche perchè più favorevole all'appellante.*

a. il primo **errore** della Corte è stato quello di ritenere **astrattamente applicabile alla fattispecie la disciplina del lastrico solare** mentre per costante giurisprudenza di legittimità nel caso di **terrazza a livello stradale posta a copertura di garage o capannoni trova applicazione analogica l'art. 1125 c.c..** A tal proposito deve richiamarsi la consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo cui: "in materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del ***cortile condominiale, che funga anche da copertura*** *per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condomini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., ma si deve, invece, procedere ad un'* ***applicazione analogica dell'art. 1125 c.c.,*** il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute **in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti,** mentre accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione e pone a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto" (ex plurimis Sez. 2, n. 18194 del 2005; Sez. 2, n. 10858 del 2010, Sez. 2, Ordinanza n. 30935 del 2018)

b. il secondo (consequenziale) errore della Corte è stato quello di **non operare alcuna distinzione tra le opere di pavimentazione del terrazzo che dovevano essere poste a carico dei proprietari delle porzioni immobiliari sovrastanti e le opere di impermeabilizzazione che dovevano essere**

suddivise in parti eguali tra questi stessi proprietari e quelli degli immobili sottostanti (capannoni o garage).

Quindi, la Cassazione demanda alla Corte di appello di accertare quali siano stati i costi a carico del condominio per i lavori di impermeabilizzazione, scindendoli da quelli per i lavori di pavimentazione e suddividendo le relative spese secondo il criterio sopra indicato.

11463

rimborso di spesa urgente ed insorgenza del debito del condominio: 1110 e 1134 c.c.

Con **Cassazione civile sez. II, 30/04/2021, n.11463** assistiamo alla riaffermazione di principi assolutamente consolidati. La questione riguardava l'opposizione ad un decreto ingiuntivo con il quale un comproprietario chiedeva il rimborso pro quota delle spese anticipate per la manutenzione straordinaria del tetto di copertura dell'edificio condominiale. A sostegno allegava

- di aver integralmente anticipato le spese per i lavori di rifacimento del tetto dello stabile, divenuti necessari urgenti a seguito del manifestarsi di infiltrazioni di acque meteoriche all'interno del proprio appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio, infiltrazioni dovute al cattivo stato di manutenzione del tetto e delle gronde.
- produceva il computo metrico estimativo dei lavori redatto da un tecnico di fiducia, le fatture emesse dall'impresa esecutrice, la documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese in funzione dell'utilità comune.

L' opposizione era accolta ed il decreto veniva revocato non avendo il creditore opposto non aveva fornito adeguata prova dell'urgenza dei lavori eseguiti per la conservazione della cosa comune ex art. 1134 c.c. (in particolare, dell'indifferibilità e dell'urgenza dei lavori eseguiti di propria autonoma iniziativa): in pratica, secondo il giudice dell'opposizione, non era in contestazione la necessità dei lavori, bensì la loro "urgenza".

Il ricorrente poneva la questione della non applicabilità – al caso considerato – della disciplina dettata per governare il fenomeno del condominio degli edifici. Si sa che il diritto al rimborso è diversamente normato

- nella comunione (1110 c.c.) = spese necessarie per la conservazione, anticipate per "trascuranza" degli altri condomini
- nel condominio (1134 c.c.) = gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea: deve trattarsi di spesa "urgente".

Il ricorso è rigettato, così argomentando a sostegno la Corte:

- è sufficiente un **frazionamento** della proprietà e un **collegamento** strumentale, materiale o funzionale ai fini dell'**applicazione della normativa di carattere condominiale** a prescindere dalla formazione del regolamento condominiale o delle tabelle millesimali. Il ricorrente

non fa alcun riferimento allo stato dei luoghi o alla mancanza del rapporto da accessorio a principale presupposto necessario per far insorgere l'applicabilità della presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c.

- quanto al rapporto tra la disciplina dettata dall'art. 1110 c.c. e l'art. 1134 c.c. il collegio, a fini nomofilattici, intende dare continuità al seguente principio di diritto: "*Nella* ***comunione*** *ordinaria, a norma degli artt. 1110 e 1134 c.c., il partecipante che, in caso di* ***trascuranza*** *degli altri compartecipi o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, può ottenerne il rimborso solo qualora provi tanto la suddetta* ***inerzia****, quanto la* ***necessità e l'urgenza dei lavori***" (Sez. 2, Sent. n. 33158 del 2019).

11464

azione petitoria, chiusura con lucchetto del cancello di ingresso al cortile comune e obbligo di assicurazione del pari uso

La pronuncia resa da **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 30 aprile 2021 n. 11464** si occupa della richiesta di condanna di un comproprietario alla *consegna della chiave del lucchetto apposto al cancello di ingresso di un cortile di proprietà comune e al ripristino dello stato dei luoghi nonché all'eliminazione di tutto il materiale, mobili e attrezzature collocati in modo stabile sulle aree comuni e comunque sul percorso necessario ad accedere alla proprietà esclusiva per violazione delle norme sulla comunione.*

La domanda (con la quale adducendosi la proprietà comune del cortile, il ricorrente si doleva del fatto che altro comunista ne avesse chiuso l'accesso con un lucchetto, di cui chiedeva la consegna di copia delle chiavi) era rigettata dal Tribunale, come pure dalla Corte di appello. Avverso tale rigetto (adducendo di aver introdotto una controversia di natura petitoria) proponeva ricorso per Cassazione il ricorrente che la Corte accoglieva rilevando che:

- proprio la qualificazione della domanda come petitoria doveva indurre il giudice del merito a ritenere irrilevante la mancata prova del cambio del lucchetto del cancello;
- tale prova deve ritenersi necessaria in un giudizio di tipo possessorio e non in uno petitorio
- una volta affermato **il diritto dominicale dell'attore consegue necessariamente il diritto di usare la parte comune del fabbricato, naturalmente senza alterare la destinazione o impedire agli altri condomini di farne parimenti uso (artt. 1102 e 1139 c.c.)**, sicché deve affermarsi **l'obbligo dei convenuti di comportarsi in modo da non rendere impossibile, e ingiustificatamente più gravoso, l'uso del singolo** e cosi il loro dovere di quell'attiva cooperazione necessaria per l'uso del bene comune
- è ammaestramento pacifico quello in forza del quale quando risulti dimostrata una s**ottrazione o un impedimento assoluto, da parte di un comproprietario**, delle facoltà dominicali di godimento e

disposizione del bene comune spettanti agli altri contitolari, ovvero una violazione dei criteri stabiliti dall'art. 1102 c.c. **è possibile affermare una illegittima sottrazione, da parte dei comproprietari delle concorrenti facoltà di godimento del bene comune, tale da giustificare una condanna restitutoria nel senso di consentire l'utilizzo del bene anche al comproprietario pretermesso**

- nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte**, *l'impedimento all'uso della cosa comune è desumibile dalla stessa contestazione della comproprietà sul bene*** che i convenuti hanno rivendicato come di proprietà esclusiva, privando il ricorrente del suo utilizzo in violazione dell'art. 1102 c.c. e, dunque, si impone un provvedimento volto ad affermare un dovere di collaborazione del comproprietario nella specie consistente nel consentire la copia delle chiavi del cancello.

---

andrea andrich
avvocato in venezia