

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Aprile 2022

"Qui cominciavano i guai anche per don Ferrante. Fin che non faceva che dare addosso all'opinione del contagio, trovava per tutto orecchi attenti e ben disposti: perché non si può spiegare quanto sia grande l'autorità di un dotto di professione, allorchè vuol dimostrare agli altri cose di sono già persuasi. Ma quando veniva a distinguere, e a voler dimostrar che l'errore di quei medici non consisteva già nell'affermare che ci fosse un male terribile e generale; ma nell'assegnarne la cagione ... allora, invece di orecchi trovava lingue ribelli, intrattabili; allora di predicar a distesa era finita e la sua dottrina non poteva più metterla fuori, che a pezzi e bocconi"

Alessandro Manzoni
I Promessi Sposi (XXXVII)

APRILE 2022

- 11058** non riguarda direttamente il condominio: ma in caso di interclusione di fondi?
- 11034** vizi e difetti costruttivi: il costruttore/venditore. Dies a quo di prescrizione e decadenza. Eccezione di prescrizione e legittimazione dell'amministratore
- 11189** accesso sul fondo altrui (e condominio): l'art. 843 c.c.
- 11349** impugnazione di delibera e spesa per tutela assicurativa per spese legali e dissenso rispetto alle liti ex art. 1132 c.c.
- 11350** ancora in tema di comunione e condominio: alla comunione non si applica l'art. 1119 c.c.
- 11532** in attesa di un chiarimento sull computo delle maggioranze in caso di conflitto di interessi
- 11502** ancora su innovazioni solitarie: apertura di varchi sul muro comune adibito ad ingresso di autorimesse: divieto regolamentare di innovazione (e di immutazione del decoro architettonico)
- 11598** opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali e mediazione obbligatoria: una conferma delle Sezioni Unite
- 11606** ancora su appalto, vizi e pagamento del corrispettivo. Piccolo condominio e carattere personale dell'azione risarcitoria
- 11627** sempre su condominio e "garanzia per vizi" costruttivi. Sull' individuazione del dies a quo: manifestazione o stabilizzazione del vizio.
- 12202** condominio, costruzione all' ultimo piano, finestre e balconi e rispetto della distanza: non solo in orizzontale, ma anche in verticale. La proprietà esclusiva della colonna d'aria sovrastante il lastrico esclusivo, legittima la sopraelevazione, ma non esclude l' obbligo dell' indennizzo
- 12610** una conferma: la rivendica della proprietà non è l'accertamento della comproprietà di un vano condominiale: non c'è probatio diabolica
- 12771** garanzia per mancanza di qualità, mancato rinnovo del C.P.I. e principio consensualistico: su chi grava il rischio?
- 12921** una conferma delle SS.UU. in tema di concorso di responsabilità per danni da infiltrazioni
- 12926** ancora su imputazioni di spesa per lavori di manutenzione e parziarietà/ solidarietà dell'obbligazione condominiale
- 12927** una parola definitiva sulla nullità della delibera (e della nomina) per mancata indicazione analitica del compenso ex art. 1129 co 14 c.c.
- 12931** credito residuo dell'amministratore e malagestio: non è ammessa una valutazione "cumulativa" delle distinte gestioni
- 12932** ancora si sostituzione emendativa della delibera condominiale (in tema di soccombenza virtuale)
- 12974** un suggerimento contrattuale: pagamento pro quota del corrispettivo dell'appalto contrattualmente previsto, morosità del singolo condomino (ingiunto) e sostituzione dell'appaltatore nel diritto di credito del condominio
- 13024** ancora in tema di tabelle millesimali
- 13317** ancora sull' accertamento della presunzione di condominialità (rectius, criterio di attribuzione)
- 13582** costituzione del condominio e presunzione di condominialità: la "proprietà" della scarpata divisoria oggetto di intervento di consolidamento
- 13583** ancora una particolare emergenza del canone solidarietà/parziarietà, con specifico riferimento al contratto di fornitura del gasolio: è concluso con il condominio o con i singoli condomini?

-non riguarda direttamente il condominio: ma in caso di interclusione di fondi? -

Di una fattispecie che non si collega ad una pronuncia resa direttamente in materia condominiale, ma che al condominio può comunque interessare, si occupa **Cassazione civile sez. II, 05/04/2022, n.11058** in materia di interclusione di fondi e servitù coattiva di passo.

L'attore lamentava l'interclusione del proprio fondo e chiedendo, in tesi, l'accertamento del suo diritto di comproprietà sulla corte comune con i convenuti, costituente l'unico accesso alla pubblica via, ed in ipotesi la costituzione, su di essa, di servitù di passaggio coattiva.

La domanda – nella resistenza dei convenuti – veniva rigettata con sentenza avverso la quale veniva proposto ricorso per cassazione, che incontra il favore della Corte, sulla corte delle seguenti considerazioni.

A)

Si doleva il ricorrente che la Corte distrettuale avesse deciso il punto della controversia concernente la proprietà della corte comune sulla base delle risultanze catastali, senza dare ingresso alla consulenza tecnica che l'odierna ricorrente aveva richiesto nel giudizio di merito.

Male ha fatto, dice la Cassazione, il giudice del merito a rigettare la pretesa della ricorrente, rilevando che l'atto di acquisto da essa prodotto a fondamento della propria domanda non era idoneo a provare il diritto rivendicato, in quanto esso riportava mappali differenti da quelli indicate dal titolo di provenienza. Ciò perché la proprietà immobiliare, infatti, va accertata sulla **base di un titolo, che deve rivestire la forma scritta ad substantiam**, e non può essere riconosciuta sulla base di un **procedimento deduttivo** (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11115 del 11/11/1997, Rv. 509731). La domanda di rivendicazione è soggetta infatti ad un **regime di prova rigoroso**, che non ammette equipollenti (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 7567 del 18/03/2019, Rv. 653289).

Per queste ragioni viene ribadito che **"La prova della proprietà dei beni immobili non può essere fornita con la produzione dei certificati catastali, i quali sono solo elementi sussidiari in materia di regolamento di confini ai sensi dell'art. 950 c.c."** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5257 del 04/03/2011, Rv. 616806).

Al giudice del rinvio, dunque, è imposto di riesaminare la questione, verificando se, sulla sola base dei titoli di provenienza, e senza dare quindi rilievo né alle risultanze catastali, né alle dichiarazioni delle parti, la ricorrente avesse (o meno) fornito, o meno, la prova del diritto di comproprietà sulla corte comune oggetto della domanda di rivendicazione.

B)

Per quel che riguarda, poi, la questione interclusione, rileva la Corte che

- erroneamente la Corte ha ritenuto la natura non interclusa del fondo, in virtù dell'esistenza di un passaggio di larghezza minima, particolarmente lungo, insistente, tra l'altro, in parte su fondo di soggetti non evocati in giudizio.

- ebbene, ricorda la Cassazione, è principio assolutamente consolidato quello in forza del quale "in tema di costituzione di servitù coattiva di passaggio, il presupposto dell'interclusione, da accertare con riferimento al fondo dominante nella sua interezza, non è escluso dal passaggio esercitato, di fatto, su un fondo appartenente a terzi, occorrendo all'uopo, al contrario, che **esista un diritto reale ("iure proprietatis" o "servitutis") di passaggio**, che soddisfi le esigenze per le quali si agisca per la costituzione della servitù, anche se insufficiente o inadatto ai bisogni del fondo" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 15116 del 31/05/2021, Rv. 661363; nello stesso senso, in ipotesi di interclusione relativa, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7996 del 18/07/1991, Rv. 473216)

- dunque (in concreto)

a. poiché la Corte di Appello non individua l'esistenza di un diritto di servitù attiva a favore del fondo della società ricorrente, ma **soltanto un passaggio esercitato di fatto**, attraverso un fondo alieno (il cortile del condominio), i cui comproprietari non sono neppure stati evocati nel giudizio,

- vizi e difetti costruttivi: il costruttore/venditore. Dies a quo di prescrizione e decadenza. Eccezione di prescrizione e legittimazione dell'amministratore -

Particolarmente articolata, ma di sicuro rilievo sistemico, la decisione di **Cassazione civile sez. II, 05/04/2022, n.11034**, con cui la Corte è chiamata a pronunciarsi su una causa promossa dal condominio nei confronti dell'impresa esecutrice – venditrice e del direttore lavori, con la quale veniva richiesto il risarcimento del danno *in merito ai gravi vizi e difetti nelle parti comuni dello stabile* e dunque per sentirli condannare all' integrale ristoro ai sensi dell'art. 1669 c.c. o, subordinatamente, ex art. 2043 c.c.

Si adduceva (da parte dell' originario attore) che *sin da subito si erano evidenziati difetti contestati alla società costruttrice che interveniva più volte, inutilmente, per porvi rimedio*. Erano stati così rilevati, tra l'altro, la presenza di crepe e distacchi di intonaco dalle facciate, di umidità al piano box e cantine, sia nelle parti comuni che private, l'allagamento del locale centrale termica, diffuse infiltrazioni di acqua, la realizzazione del locale immondezzaio in contrasto con le norme locali di igiene.

Pregiudizi che erano stati rilevati e quantificati in sede di accertamento tecnico preventivo nella relazione depositata in altro giudizio instaurato da uno dei condomini, in danno della società e nei confronti del Condominio stesso: risultanze che il Condominio valorizzava nel contenzioso da questi attivato.

Il Tribunale rigettava la domanda, sul rilievo dell'intervenuta prescrizione dell'azione ed accoglieva anche altre eccezioni preliminari, in particolare, quanto ai vizi inerenti alle singole unità immobiliari, dichiarando il difetto di legittimazione ad agire dell'amministratore del Condominio.

Conclusione che la Corte di Appello faceva le mostre di non condividere, condannando, perciò, l'appellata al pagamento in favore del Condominio della somma ritenuta dovuta a titolo di risarcimento del danno.

In particolare:

- si riteneva errata la dichiarazione di intervenuta prescrizione
- si accertava la sussistenza i gravi vizi e difetti accertati in corso di causa
- si rapportava il termine di decorrenza della prescrizione ex art. 1669 c.c. il deposito, in data 10 come decorrente dalla data della relazione nel procedimento di accertamento tecnico preventivo: perché solo con il deposito della relazione nell'accertamento tecnico preventivo, svolto fra le stesse parti in altro giudizio introdotto da uno dei condomini dello stabile, si è avuto il definitivo accertamento dei vizi e dei difetti lamentati ed è stata individuata la responsabilità in ordine agli stessi
- si disattendeva l'eccezione di difetto di legittimazione, in quanto le singole unità abitative erano state interessate dal giudizio di primo grado solo ai fini dell'espletamento della consulenza tecnica relativa a vizi e difetti manifestatisi in corso di causa e relativi al manto di copertura dello stabile. Conseguentemente, *quando i danni alle parti comuni interessano di riflesso anche quelle esclusive, di modo che per rimuovere i pregiudizi delle prime occorre intervenire pure sulle seconde eliminando radicalmente le comuni cause, si deve riconoscere all'amministratore la legittimazione all'azione ex art. 1669 c.c., che in questo caso opera a tutela indifferenziata dell'intero edificio condominiale*.

Questi i problemi affrontati (e risolti) dalla Corte.

a. sulla natura (e rilevanza) della eccezione di interruzione della prescrizione

a. dal punto di vista concreto:

Il giudice del merito ha superato l'eccezione, non perché ha ritenuto il termine di prescrizione interrotto, ma perché ha considerato quale termine di decorrenza della prescrizione il deposito della relazione nel procedimento di accertamento tecnico preventivo

b. in termini generali:

- l'eccezione di interruzione della prescrizione è un'eccezione in senso lato, come tale rilevabile d'ufficio e proponibile dalla parte per la prima volta in appello
- nel nostro ordinamento solo le eccezioni in senso stretto, sono rilevabili ad istanza di parte, ed esse si identificano o in quelle per le quali la legge espressamente riserva il potere di rilevazione alla parte o in quelle in cui il fatto integratore dell'eccezione corrisponde all'esercizio di un diritto potestativo azionabile in giudizio da parte del titolare e, quindi, per svolgere l'efficacia modificativa, impeditiva od estintiva di un rapporto giuridico suppone il tramite di una manifestazione di volontà della parte (da sola o realizzabile attraverso un accertamento giudiziale) (Cass., Sez. III, 5 agosto 2013, n. 18602)
- l'eccezione di interruzione della prescrizione integra un'eccezione in senso lato e non in senso stretto e, pertanto, può essere rilevata d'ufficio dal giudice sulla base di elementi probatori ritualmente acquisiti agli atti, dovendosi escludere, altresì, che la rilevabilità ad istanza di parte possa giustificarsi in ragione della (normale) rilevabilità soltanto ad istanza di parte dell'eccezione di prescrizione, giacché non ha fondamento di diritto positivo assimilare al regime di rilevazione di una eccezione in senso stretto quello di una controeccezione, qual è l'interruzione della prescrizione
- in termini più generali, le eccezioni in senso lato sono rilevabili d'ufficio o proponibili dalla parte interessata anche in appello, ove i fatti sui quali si fondano, sebbene non precedentemente allegati dalla stessa parte, emergano dagli atti di causa, concernendo il divieto di cui all'art. 345 c.p.c. le sole eccezioni in senso stretto, ossia quelle riservate in esclusiva alla parte e non rilevabili d'ufficio (Cass., Sez. I, 16 marzo 2016, n. 5249; Cass., Sez. H, 6 dicembre 2018, n. 31638).

E qui si inserisce un particolare “allert” per l'amministratore: quello di far adeguatamente constatare l'interruzione della prescrizione, di modo tale che, una volta che in causa la questione sia dedotta, il giudice abbia sufficienti elementi per rilevarla, anche se non espressamente dedotta (es. tempestività della denuncia)

b) sulla decorrenza del termine

Si duole la ricorrente (anche qui non incontrando il favore della Corte) che il giudice di appello abbia ritenuto la denuncia compiuta dal Condominio nel 2010 sulla scorta della perizia tecnica di parte non idonea a determinare la decorrenza del termine prescrizionale in quanto il tecnico incaricato dal Condominio non avrebbe avuto le competenze necessarie per assicurare a quest'ultimo un'immediata percezione ed una piena comprensione della reale entità e delle possibili cause dei difetti costruttivi oggetto di controversia, che sarebbe stata, invece, assicurata dal successivo accertamento tecnico preventivo e poi dalla c.t.u. svolta da tecnico laureato.

Il rigetto del motivo avviene in forza del seguente argomentare:

- la Corte d'appello ha ritenuto che nella specie la scoperta delle cause dei difetti, da cui decorre il termine previsto dall'art. 1669 c.c., fosse intervenuta solo allorquando il Condominio aveva acquisito la piena comprensione dei vizi e dei difetti e della loro dipendenza dalla imperfetta esecuzione dei lavori tramite i risultati della perizia del tecnico ingegner
- i vizi descritti nella relazione tecnica di accertamento tecnico preventivo non lasciavano dubbi sul fatto che per poter avere piena contezza degli stessi sarebbe occorsa una competenza specifica, non essendo vizi e difetti palesi (errato sistema di raccolta acque, all'errata previsione di un sistema di smaltimento delle acque piovane, alla mancata

previsione di un sistema di captazione e convogliamento delle acque, alla errata realizzazione della guaina della vasca del giardino). Fino al deposito della relazione nell'accertamento tecnico preventivo richiesto in altro connesso giudizio, dunque, il Condominio aveva avuto una conoscenza imperfetta dei vizi e, soprattutto, dell'impatto di essi sulla complessiva struttura, non essendo a tanto idonea la parziale consapevolezza prima acquisita, a livello ancora di sospetto.

- Sulla scorta di tali premesse, dunque, trova conferma l'orientamento assolutamente consolidato, in forza del quale:
 - (Cass., Sez. II, 29 marzo 2002, n. 4622; Cass., Sez. II, 16 gennaio 2020, n. 777) il principio secondo cui il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c., a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, **decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera**, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti
 - l'identificazione degli elementi conoscitivi necessari e sufficienti onde potersi individuare la "scoperta" del vizio ai fini del computo dei termini annuali posti dall'art. 1669 c.c. (il primo di decadenza per effettuare la denuncia ed il secondo, che dalla denuncia stessa prende a decorrere, di prescrizione per promuovere l'azione), deve **effettuarsi con riguardo sia alla gravità dei vizi dell'opera, sia al collegamento causale di essi con l'attività progettuale e costruttiva espletata**;
 - pertanto, non potendosi onerare il danneggiato di proporre senza la dovuta prudenza azioni generiche a carattere esplorativo o comunque suscettibili di rivelarsi infondate, la conoscenza completa, idonea a determinare il decorso del doppio termine, dovrà ritenersi conseguita, in assenza di convincenti elementi contrari anteriori da dedursi e provarsi dall'appaltatore, solo all'atto dell'acquisizione di idonei accertamenti tecnici
 - nell'ipotesi di gravi vizi dell'opera la cui entità e le cui cause abbiano reso necessarie indagini tecniche, si deve ritenere che una denuncia di gravi vizi da parte del committente possa implicare un'idonea ammissione di valida scoperta degli stessi, tale da costituire il dies a quo per la decorrenza del termine di prescrizione, solo quando, in ragione degli effettuati accertamenti, risulti **dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione ed imputazione** delle loro cause alla data della denuncia

In sintesi:

- a. il termine annuale di decadenza per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, di cui al citato art. 1669, decorre dal momento in cui il denunciante abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza, seria e obiettiva, non soltanto della gravità dei difetti della costruzione, ma anche dell'incidenza di essa sulla statica e sulla possibilità di lunga durata e del collegamento causale tra i dissesti e l'attività di esecuzione dell'opera
- b. affinché il termine cominci a decorrere, è necessaria, quindi, la percezione degli effetti e del loro nesso eziologico con i fattori scatenanti.

c. sulla determinazione dei vizi effettivamente risarcibili

L'unico motivo accolto riguarda il risarcimento del danno, meglio, la sua quantificazione.

Si doleva la ricorrente che la sentenza impugnata avesse pronunciato condanna per opere rimediative relative a un presunto vizio nuovo allegato dal Condominio successivamente al maturare delle preclusioni conseguenti al deposito delle memorie ex art. 183 c.p.c..

Queste le ragioni di accoglimento del gravame:

- la modificazione della domanda ammessa ex art. 183 c.p.c. può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa (petitum e causa petendi), sempre che la domanda così modificata risulti, comunque, connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, per ciò solo, si determini la compro-missione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali (Cass., Sez. Un., 15 giugno 2015, n. 12310; Cass., Sez. Un., 13 settembre 2018, n. 22404)
- con specifico riferimento, in tema di appalto, alla azione proposta dal committente per difformità e vizi dell'opera, la giurisprudenza (Cass., Sez. II, 7 giugno 2018, n. 14815) ha già chiarito che **la mera indicazione di ulteriori vizi della cosa appaltata rispetto a quelli indicati in citazione non integra una modifica inammissibile del petitum o della causa petendi, ove dedotta nel termine dell'art. 183 c.p.c., comma 6**, permanendo un chiaro e stabile collegamento con la questione concreta oggetto del contendere
- quello della definitiva determinazione del thema decidendum e di quello probandum (183 c.p.c) è – dunque
- il limite ultimo ed invalicabile, salva l'eccezione di cui in appresso si dirà è, dunque, quello posto per la definitiva determinazione del thema decidendum e di quello probandum: nell'azione ex art. 1669 c.c. per gravi difetti dell'opera, è quindi ben *possibile integrare la domanda iniziale e chiedere il risarcimento del danno anche per difetti costruttivi ulteriori rispetto a quelli allegati con la citazione introduttiva, purché la relativa deduzione avvenga nel termine, di cui all'art. 183 c.p.c., comma 6*, per la precisazione o la modificazione della domanda e delle conclusioni già proposte
- nel caso concreto
 - la decadenza deve ritenersi verificata, essendo stata avanzata la richiesta di risarcimento, con riguardo agli ulteriori vizi, attinenti al manto di copertura dello stabile, soltanto dopo il maturare delle preclusioni stabilite dall'art. 183 c.p.c., comma 6
 - ciò sarebbe stato possibile solo qualora gli ulteriori difetti fossero comparsi soltanto successivamente alla scadenza dei termini del comma 6, l'attore sarebbe stato nell'impossibilità di prospettare la richiesta ampliativa nel rispetto dei termini fissati dal codice di procedura civile. Sarebbe allora potuto intervenire in soccorso l'istituto della rimessione in termini, il quale - prestandosi ad essere utilizzato in tutte le situazioni nelle quali il mancato rispetto di un termine perentorio o comunque il tardivo compimento di attività soggette a preclusione possa considerarsi lato sensu giustificato o quanto meno scusabile - è suscettibile di comprendere nel suo ambito la deduzione che, dopo il maturare delle preclusioni, si siano manifestati nuovi gravi vizi o difetti costruttivi, ulteriori rispetto a quelli descritti con l'atto introduttivo
- un tanto, del resto, conformemente a quanto già in precedenza affermato (si cita Cass., Sez. VI-3, 15 ottobre 2018, n. 25631) secondo cui, in tema di risarcimento dei danni, il principio generale della immodificabilità della domanda originariamente proposta è derogabile
 - non solo nel caso di riduzione della domanda (riduzione della somma originariamente richiesta)
 - o nel caso di danni incrementali (quando il danno originariamente dedotto in giudizio si sia ulteriormente incrementato nel corso dello stesso, ferma l'identità del fatto generatore),
 - ma anche, appunto, nel caso di fatti sopravvenuti, quando l'attore deduca che, dopo il maturare delle preclusioni, si siano verificati ulteriori danni, anche di natura diversa da quelli descritti con l'atto introduttivo.

d) sulla legittimazione dell'amministratore

Ribadisce la Corte (nel rigettare il gravame proposto sul punto) il proprio consolidato ammaestramento:

- la Corte d'appello, esaminando l'eccezione di carenza di legittimazione attiva del Condominio, ha riconosciuto **la legittimazione all'azione ex art. 1669 c.c. dell'amministratore che opera a tutela indifferenziata dell'intero edificio condominiale, sul rilievo che si versa in un'ipotesi di causa comune di danno** e che non possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti, avendo l'amministratore il potere di compiere atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato
- **sussiste la legittimazione dell'amministratore** a proporre l'azione di natura extracontrattuale ex **art. 1669 c.c.** intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi, con il determinare un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (Cass., Sez. II, 23 marzo 1995, n. 3366; Cass., Sez. II, 18 giugno 1996, n. 5613; Cass., Sez. II, 25 marzo 1998, n. 3146; Cass., Sez. II, 6 febbraio 2009, n. 3040; Cass., Sez. II, 31 gennaio 2018, n. 2436; Cass., Sez. II, 19 marzo 2021, n. 7875)
- se, per contro, i difetti del fabbricato sono riconducibili alla categoria delle **difformità e dei vizi di cui all'art. 1667 c.c.**, la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente e non all'amministratore del condominio.
- altri precedenti arresti (ribadendo, nei atti, la dicotomia sovra richiamata, con riferimento al discrimen della causa comune di danno) postulano la **necessità di un apposito mandato rappresentativo** conferito all'amministratore dai singoli condomini per le azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente, relative ai danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva, allorché si tratti non di eliminare le cause o di condannare il costruttore alle spese per l'eliminazione di pregiudizi afferenti ad un tempo sia le parti comuni dell'immobile che, di riflesso, quelle costituenti proprietà esclusiva, quanto di **far valere "diritti di credito ben distinti e individuabili"**, la cui tutela perciò ecceda dalle finalità conservative dell'unitario fabbricato (Cass., Sez. II, 8 novembre 2010, n. 22656, di recente richiamata da Cass., Sez. II, 17 febbraio 2020, n. 3846).

- accesso sul fondo altrui (e condominio): l'art. 843 c.c. -

Sovente accade che si ponga il problema della necessità di transitare nella proprietà solitaria per eseguire lavori in altra unità immobiliare o sulle parti comuni. Soccorre l'art. 843 c.c., che offre il destro alla corte **Cassazione civile sez. III, 06/04/2022, n.11189** per precisare quanto di qui a breve andrò a riferire.

E' (vanamente) impugnata la sentenza della Corte di Appello che aveva respinto la domanda di risarcimento dei danni da questi ultimi lamentati in conseguenza del ritardo nel consentire l'"accesso alla sua proprietà per l'installazione dei ponteggi" all'impresa appaltatrice dei lavori di sopraelevazione da effettuarsi nel loro appartamento dello stabile condominiale.

Premette, in fatto, la Corte:

- la vicenda attiene a "lavori di sopraelevazione" su beni di "esclusiva proprietà" degli originari attori ed odierni ricorrenti "e senza che gli stessi fossero connotati dall'urgenza, tanto che i permessi a costruire dagli stessi ottenuti risalivano a tre anni prima";

- "gli attori non avevano fornito prova che i lavori in questione dovessero necessariamente iniziare alla data da loro unilateralmente stabilita con la ditta appaltatrice anziché concordare la stessa con i proprietari delle aree ove dovevano essere collocate le impalcature",
- non avendo nemmeno "dimostrato che la "necessità" di dover accedere al fondo per l'esecuzione di lavori e che fosse impossibile utilizzare modalità alternative (es. carrelli elevatori)",
- né è "provato che... abbiano offerto adeguato indennizzo per eventuali danni" ai sensi dell'art. 843 c.c.

Posto questo principio, osserva la Cassazione che il giudice del merito ha fatto coerente applicazione del proprio costante insegnamento, secondo il quale,

- in tema di accesso al fondo altrui per l'esecuzione di interventi edilizi, il proprietario di un appartamento può ex **art. 843 c.c., comma 1 (applicabile anche al condominio di un edificio)** esercitare il diritto di accedere o di passare negli **appartamenti dei vicini (o nelle cose comuni)** -gravati da **obbligazione propter rem** al riguardo, trovandosi in diretto rapporto con la cosa, ossia nel godimento del bene gravato (v. Cass., 7/11/1970, n. 2272)- **solo se ciò sia necessario al fine di realizzare o di riparare un bene o un'opera che sia di sua esclusiva proprietà ovvero comune** (v. Cass., 19/7/2021, n. 20555),
- la **valutazione comparativa dei contrapposti interessi** delle parti dovendo essere compiuta con riferimento alla necessità non della costruzione o manutenzione bensì dell'ingresso e del transito, nel senso che l'utilizzazione del fondo del vicino non è consentita ove sia comunque possibile eseguire i lavori sul fondo stesso di chi intende intraprenderli, oppure su quello di un terzo, con minore suo sacrificio (v. Cass., 26/11/2008, n. 28234).
- anche in questo caso vale la regola dell'affidamento di buona fede (il diritto non è semplice arbitrio): non omette di sottolineare la Corte che nell'escludere la responsabilità del proprietario dell'immobile de quo "solo per essersi opposto alla pretesa del vicino, costringendolo eventualmente a promuovere il giudizio", bene ha fatto il giudice del merito a sottolineare che "se un ritardo nell'esecuzione dell'opera appaltata vi è stato, lo stesso non può certo essere addebitato al resistente" ma *"al comportamento poco prudente e diligente degli attori che avrebbero dovuto quanto meno, prima di sottoscrivere il contratto del 20 luglio 2007, munirsi di consenso all'accesso sul fondo del vicino così da non incorrere in eventuali ritardi nell'installazione dei ponteggi"*.

***** ***** *****

-impugnazione di delibera e spesa per tutela assicurativa per spese legali e dissenso rispetto alle liti ex art. 1132

c.c. -

Ribadisce cognizioni note **Cassazione civile sez. VI, 07/04/2022, n.11349** chiamata a pronunciarsi in tema di impugnazione di delibera avente ad oggetto l'approvazione del bilancio preventivo per l'esercizio annuale, e non la stipulazione della polizza assicurativa di tutela legale. Il giudice di appello ha comunque ritenuto **improprio il richiamo dell'art. 1132 c.c., attenendo il riparto al premio assicurativo, peraltro non addebitato alla condomina ricorrente, e non alle spese processuali dovute dal condominio all'esito di un giudizio.**

Conferma la Corte che (Cass. Sez. 2, 20/08/2021, n. 23254),

a. l'assemblea di condominio, nell'ambito dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c., **può validamente approvare la spesa per la stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali**, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condomini. Tale delibera (come ogni altra, del resto), il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del **merito** e al controllo della **discrezionalità** di cui dispone l'assemblea per altro verso, la deliberazione assembleare di approvazione della polizza spese legali **non può intendersi contraria all'art. 1132 c.c. (dissenso rispetto alle liti)**, stante la pressoché totale

divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del contratto in esame e la menzionata norma, giacché quest'ultima:

1) si limita a contemplare (solo con rilevanza interna) l'*esonero del dissenziente* dalla "responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza", e dunque esclude l'onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato, nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condominio, l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte (cfr. Cass. Sez. 2, 05/12/2001, n. 15360);

2) opera per le sole controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 c.c., in quanto suppone come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5163; Cass. Sez. 2, 02/03 1998, n. 2259; Cass. sez. 2, 20/03/2017, n. 7095);

3) postula una rituale manifestazione di dissenso del singolo condomino rispetto alla singola lite deliberata dall'assemblea, dissenso che, ad un tempo, non è impedito dalla stipula di una polizza per la tutela legale del condominio, né può impedire la stipula di un tale contratto;

4) lascia comunque il condomino dissenziente identicamente esposto verso i terzi per le conseguenze negative della responsabilità del condominio, fornendogli soltanto un meccanismo di rivalsa (così Cass. Sez. 3, 19/07/2012, n. 12459).

Quindi, sottolinea la Corte, *"è altrettanto evidente la diversità tra le spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa, le quali, come tutte quelle derivanti dalle obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, vanno ripartite nei rapporti interni fra i singoli condomini ai sensi dell'art. 1123 c.c., e le spese di lite per il caso di soccombenza di cui all'art. 1132 c.c..*

-ancora in tema di comunione e condominio: alla comunione non si applica l'art. 1119 c.c.-

Praticamente un obiter, non per questo meno significativo, quello posto da **Cassazione civile sez. VI, 07/04/2022, n.11350**, che (incasellandosi in un ben più ampio contenzioso: siamo al secondo ricorso in cassazione) par sufficiente qui limitarsi a quasi trascrivere.

Il giudice di appello, quale giudice di rinvio individuato all'esito della precedente sentenza di cassazione, ha accolto la domanda di *scioglimento della comunione dell'area adibita a giardino* compresa nell'immobile oggetto di lite, sulla base del progetto di divisione redatto dalla espletata CTU.

La precedente decisione della Cassazione aveva rilevato che "la condominialità non era stata contestata dalla convenuta" e "il gravame riguardava la erronea presunzione di condominialità e l'indivisibilità".

Secondo il giudice di rinvio, dunque, non poteva più esser "posta in discussione la circostanza che l'area in questione fosse in regime di comunione ordinaria" le due parti in causa.

A dichiarare l'infondatezza del motivo basta alla Corte rilevare:

- il giudice di rinvio ha inteso che la situazione di comunione ordinaria e non di condominio, connotante il bene per cui è causa, risultasse nella sentenza di accoglimento della Corte di cassazione, con conseguente preclusione della possibilità di rimettere in discussione tale questione, in quanto presupposto necessario di quella decisione. Tale argomento decisorio non è stato specificamente censurato dalla ricorrente.

- Il giudicato può, del resto, formarsi anche sulla qualificazione giuridica di un rapporto, come nella specie sulla qualificazione del contesto proprietario come di semplice comunione e non di condominio, se questa abbia formato oggetto di contestazione e sul punto deciso, costituente

antecedente necessario ed indispensabile della pronuncia sulla domanda, la parte interessata non abbia proposto impugnazione (Cass. Sez. 2, 24/04/2013, n. 10053).

-nel merito:

a. **non vertendosi in tema di condominio edilizio, ma di comunione ordinaria, non opera l'art. 1119 c.c., che, in omaggio al minor "favor" del legislatore per la divisione condominiale, tutela anche il mero comodo godimento del bene**, in relazione alle parti di proprietà esclusiva;

b. opera, invece **l'eccezione alla regola generale della divisione della comunione disposta dall'art. 1111 c.c.**, la quale tutela la destinazione d'uso del bene e, per questo, ammette che la divisione sia richiedibile anche da uno solo dei comproprietari, con la sola subordinazione della stessa alla valutazione giudiziale che il bene, anche se diviso, manterrà l'idoneità all'uso cui è stato destinato, restando l'accertamento in fatto sulla concreta divisibilità del bene devoluto all'esame del giudice di merito (Cass. Sez. 2, 18/02/2020, n. 4014; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5261).

***** ***** *****

- in attesa di un chiarimento sull computo delle maggioranze in caso di conflitto di interessi -

Non risolutiva, ma meritevole di particolare attenzione in ragione del problema posto è **Cassazione civile sez. VI, 08/04/2022, n.11532**.

Il ricorrente si doleva della sentenza di appello che, riformando quella di primo grado, annullava una deliberazione assembleare.

Un tanto ritenendo che il vizio si concretizzasse nella mancata convocazione della condolina impugnante all'assemblea, a nulla rilevando che tale delibera concernesse la nomina del difensore per costituirsi in un giudizio tra il Condominio e la stessa condolina, benché quest'ultima fosse in potenziale conflitto di interessi.

Veniva dedotta

-la violazione e falsa applicazione dell'art. 66 disp. att. c.c., in relazione all'interesse a partecipare all'assemblea e ad impugnare la delibera, e degli art. 2373 e 2377 c.c..

- la violazione e falsa applicazione dell'art. 1130 c.c., nn. 1 e 3, e l'omessa pronuncia in ordine ad un punto decisivo della controversia, evidenziandosi che l'ordine del giorno relativo alla convocazione assembleare prevedeva: *"Appello proposto dal Condomino C.C., nomina legale per costituzione: delibere consequenziali; problematiche varie; varie ed eventuale. L'incarico professionale da conferire ad un legale atteneva ad un procedimento innanzi la Corte d'appello di Palermo, relativo all'impugnazione proposta dalla condolina ... avverso una sentenza emessa dal Tribunale di Palermo.*

Secondo il relatore, il ricorso doveva esser dichiarato manifestamente fondato, in quanto:

- la decisione della Corte d'appello di Palermo non avrebbe considerato che, in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condolino, **venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi** (come ritraibile da

- Cass. Sez. 2, 23/01/2018, n. 1629 = È nulla per impossibilità dell'oggetto la deliberazione dell'assemblea che, con riferimento ad un giudizio che veda contrapposti il condominio ed un singolo condolino, ponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominati in tale processo, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condolino, e neppure, perciò, trovando applicazione in tale ipotesi l'art. 1132 c.c. Nel caso di controversia tra uno o più condomini e il condominio da cui consegua un conflitto giudiziario (o stragiudiziale), non trova applicazione per le parti controverse, in materia di spese, l'art 1132 c.c., che pone a carico del condolino dissenziente l'onere di manifestare il proprio dissenso con atto notificato all'amministratore. Nella specie, difatti, il condominio si scinde in due

parti, ognuna delle quali del tutto separata dall'altra, di modo che le spese sostenute dal condominio in ragione della controversia non possono essere addebitate anche ai condomini titolari dell'interesse contrapposto se non in ragione della soccombenza. Di tal che la relativa delibera assembleare che ripartisca le spese anche tra questi condomini è nulla per impossibilità dell'oggetto .

- Cass. Sez. 2, 18/06/2014, n. 13885 = Nel caso di lite tra il condominio ed il singolo condomino non trovano applicazione, neppure in via analogica, la disposizione dell'art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo né l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c.: sicché è affetta da invalidità la delibera assembleare che abbia statuito in tal senso. In tema di condominio negli edifici, è invalida la deliberazione dell'assemblea che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo, non trovando applicazione nella relativa ipotesi, nemmeno in via analogica, gli artt. 1132 e 1101 cod. civ. (anche citata Cass. Sez. 2, 25/03/1970, n. 801).

- e, dunque, **non sussiste il diritto del singolo a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione a domandare l'annullamento della delibera** per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

-secondo il relatore, dunque, la considerazione di tale scissione della compagine condominiale in due gruppi di partecipanti, portatori di contrapposti interessi, determinerebbe una **modifica della stessa composizione del collegio e delle maggioranze**

- resta, per contro, **estranea alla fattispecie la disciplina del conflitto di interessi, estesa dall'art. 2373 c.c.**, la quale verte, piuttosto, sul contrasto tra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune all'intera collettività e perciò anche a lui stesso, mentre, con riguardo alla deliberazione assembleare relativa alla controversia tra il condominio ed il **singolo condomino, quest'ultimo si porrebbe come portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale**: di fatto, dunque, il condomino non risulterebbe portatore di due interessi (quello "personale" e quello che egli può valorizzare come componente della compagine sociale), bensì di un unico interesse, riconducibile alla sua personale posizione di condomino.

Tuttavia, secondo la Corte, non è invocabile la "manifesta fondatezza" del ricorso, per cui la questione viene rimessa alla pubblica udienza.

Non resta che attendere.

***** ***** *****

-ancora su innovazioni solitarie: apertura di varchi sul muro comune adibito ad ingresso di autorimesse: divieto regolamentare di innovazione (e di immutazione del decoro architettonico). -

Particolarmente interessante la pronuncia di **Cassazione civile sez. VI, 08/04/2022, n.11502**. La fattispecie esaminata è abbastanza ricorrente: si discuteva della richiesta (di cui era stato investito il giudice di primo grado) avanzata da un condomino, proprietario di più autorimesse comprese nell'edificio condominiale, nei confronti del condominio e dell'amministratore, a mezzo della quale veniva richiesto

- l' accertamento del diritto di esso attore a mantenere i varchi aperti nel muro comune adibiti ad ingresso di tre autorimesse,

- l' ordine al Condominio di liberare il cortile dalle autovetture che lo occupano, stante il divieto sancito dal regolamento condominiale,

- la condanna dell'amministratore ad adottare le misure necessarie e dei convenuti in solido a risarcire i danni.

I convenuti chiedevano in via riconvenzionale l'accertamento dell'illegittimità dei lavori eseguiti dall'attore sulla facciata dell'edificio con conseguente sua condanna al ripristino dello stato dei luoghi, e l'accertamento del diritto dei condomini di parcheggiare le vetture nel cortile comune.

Il Tribunale rigettò tutte le domande attoree ed in accoglimento delle riconvenzionali proposte dal condominio, *condannò l'attore al ripristino dello stato dei luoghi attraverso la chiusura dei tre varchi aperti nella parte centrale del muro perimetrale e dichiarò il diritto dei condomini di parcheggiare autoveicoli nel cortile condominiale.*

L'illegittimità delle opere fu ritenuta in ragione di quanto previsto dal regolamento condominiale che, testualmente, sanciva il divieto di intraprendere "**alcuna operazione esterna che modifichi l'architettura, l'estetica o simmetria del fabbricato**".

La clausola del medesimo regolamento, che poneva il **divieto di ingombro del cortile comune**, non poteva essere interpretata come preclusiva dell'utilizzo di parte dello stesso cortile come parcheggio, stante anche il comportamento tenuto dai condomini, che, per quanto emerso dall'istruttoria, sin dalla fine degli anni novanta avevano sempre ivi parcheggiato.

Il gravame veniva respinto dalla Corte di Appello che interpretava la clausola importante il divieto di modifica esterna, come integrante un divieto di immutazione.

L'attore soccombente proponeva ricorso per cassazione, che – tuttavia – la Corte, su proposta del relatore, dichiarava manifestamente inammissibile.

Questo l'argomentare del giudice di legittimità (sul presupposto che le questioni di diritto sono state risolte in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame dei motivi non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa, con conseguente inammissibilità ex art. 360 bis c.p.c., n. 1, Cass. Sez. Un., 21/03/2017 n. 7155).

a. sull'interpretazione del regolamento condominiale e sul divieto di immutazioni: il decoro architettonico

La Corte d'appello, ha interpretato il regolamento condominiale, che impediva ai condomini di intraprendere "alcuna operazione esterna che modifichi l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato", come impositivo del divieto di immutazione dell'edificio e dell'obbligo della conservazione delle sue caratteristiche strutturali, estetiche, funzionali ed architettoniche, ha concluso che la **trasformazione dell'unità immobiliare** un tempo destinata a negozio di alimentari in cinque autorimesse, con aperture basculanti al posto delle vetrine preesistenti, **fosse lesiva del decoro architettonico per il suo impatto visivo sull'armonia degli elementi strutturali della facciata**, e perciò anche in contrasto con il regolamento condominiale.

Esclusa la possibilità di un riesame del "fatto", ribadisce

a. la Corte il proprio consolidato orientamento, a mente del quale - proprio con riguardo a disposizioni che stabiliscano il divieto assoluto di apportare modifica alle parti esterne dell'edificio – (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 2, 05/11/2019, n. 28465)

è riconosciuta all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà

- il regolamento può validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c., ed arrivare al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio

b. precisa inoltre che l'elaborazione della giurisprudenza spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condomino ad agire a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175)

c- interviene poi in limite del decoro architettonico, contemplata dall'art. 1120 c.c., comma 4, dall'art. 1122c.c., comma 1, e dall'art. 1122-bis c.c., che

c.1. impatta anche con riferimento ai limiti di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., e che attiene attiene a tutto ciò che si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia estetica ed armonica, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità (si cita, come esempio, Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398)

c.2. ai fini della sua tutela, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile (Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398).

b) natura del regolamento condominiale:
non è atto normativo
e può validamente imporre
vincoli alle proprietà solitarie

Precisa la corte:

a. il regolamento di condominio **non ha natura di atto normativo generale e astratto**, ed è perciò inammissibile il motivo del ricorso per cassazione col quale si lamenti la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 (Cass. Sez. 2, 07/06/2011, n. 12291; Cass. Sez. 6 - 2, 07/08/2018, n. 20567).

b. un regolamento condominiale può **porre limitazioni** ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti comuni, purché tali limitazioni **siano enunciate in modo chiaro ed esplicito**.

c. l'interpretazione delle clausole di un regolamento contrattuale contenenti limiti nel godimento delle cose comuni è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale ovvero per l'omesso esame di un fatto storico, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5

d. nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte, secondo la Cassazione,

d.1. il giudice del merito ha correttamente rilevato che il divieto di "ingombrare il cortile comune" contenuto nel regolamento condominiale, non implicava, altresì, un impedimento al diritto di parcheggio, tenuto altresì conto del comportamento complessivo dei condomini successivo alla redazione del medesimo regolamento, come accertato in causa;

d.2. la Corte di Appello ha fatto corretto uso dell'art. 1362 c.c., che nel comma 1, pur prescrivendo all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto ma, al contrario, intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile (Cass. Sez. 2, 22/08/2019, 21576)

d.3. le prescrizioni del regolamento aventi natura solo organizzativa, come quelle che disciplinano le modalità d'uso delle parti comuni, possono essere interpretate, giusta l'art. 1362 c.c., comma 2, altresì alla luce della condotta tenuta dai comproprietari posteriormente alla relativa approvazione ed anche "per facta concludentia", in virtù di comportamento univoco (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12579).

***** ***** *****

-opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali e mediazione obbligatoria: una conferma delle Sezioni

Unite -

La convalida di un arresto posto dalle Sezioni Unite, ci viene da **Cassazione civile sez. II, 11/04/2022, n.11598**: il Tribunale confermava la sentenza del Giudice di Pace aveva dichiarato improcedibile, per omesso svolgimento del procedimento di mediazione obbligatoria D.Lgs. n. 28 del 2010, ex art. 5, l'opposizione proposta dal condomino avverso il decreto notificato dal Condominio, con il quale veniva ingiunto il pagamento di quanto ritenuto dovuto per oneri condominiali.

Il giudice del gravame ha rilevato che anche nel procedimento monitorio sussisteva l'onere di esperire il tentativo di mediazione una volta che il giudice si fosse pronunciato sulle istanze di concessione, o sospensione di provvisoria esecuzione. Ai fini della individuazione della parte tenuta ad attivarsi per introdurre il procedimento di mediazione, doveva farsi riferimento alla posizione sostanziale delle parti nel processo, per cui pur avendo il giudice di prime cure più volte rinviato la causa, pur senza invitare le parti alla proposizione del tentativo di mediazione obbligatoria, l'opponente era tuttavia rimasto inerte e in accoglimento dell'eccezione di parte opposta correttamente aveva dichiarato la improcedibilità della domanda. Ne' l'opponente-appellante aveva esperito tentativo di mediazione a seguito della sentenza di primo grado;

Il ricorso proposto dall'opponente affermato il principio secondo cui "*Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, comma 1-bis, i cui giudizi vengano introdotti con richiesta di decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1 bis, conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo*". E', infatti, l'opposto che riveste la posizione di attore in senso sostanziale. Più diffusamente:

a) l'elemento letterale della norma (art. 4, comma 2 ed art. 5 comma 1 bis) secondo cui la parte che intende agire in giudizio è tenuta ad esperire il procedimento di mediazione attraverso una istanza che, tra l'altro, deve indicare specificamente "l'oggetto e le ragioni della pretesa" - essendo quindi l'attore la parte più idonea ad esporre tali ragioni - che produce altresì un effetto interruttivo della prescrizione analogo a quello prodotto dalla domanda, risultando quindi coerente ritenere coincidente la parte attrice nella specie in senso sostanziale - con quella che presenta la istanza di mediazione;

b) l'elemento logico sistematico - applicato alla stregua dell'insegnamento del Giudice delle Leggi che riguarda con sfavore l'effetto decadenziale dall'azione giudiziaria per omesso esperimento di forme di accesso alla giurisdizione - secondo cui la finalità deflattiva da riconoscere al sistema della mediazione non può comportare il sacrificio del diritto di difesa in favore del principio di efficienza e ragionevole durata del processo, tanto più considerando che non sarebbe possibile assimilare l'inerzia dell'opponente sanzionata dall'art. 647 c.p.c., con l'esecutività del decreto, alla diversa ipotesi in cui l'opponente, notificando l'atto di opposizione e costituendosi tempestivamente in giudizio, e dunque pure avendo manifestato ritualmente di volere contestare la pretesa, riceverebbe. Per cui, laddove si tratti di individuare la parte a carico della quale far gravare, va ritenuto che essa faccia carico all'opposto, con la conseguenza della mera revoca del decreto ingiuntivo che non preclude la possibilità di una nuova richiesta e l'emissione di un nuovo decreto.

In termini più generali, si precisa che nelle controversie soggette ai mediazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, comma 1-bis (e quella condominiale certamente lo è), i cui giudizi vengano introdotti con richiesta di decreto ingiuntivo, **una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del**

decreto, occorre che la parte su cui grava l'onere sia inviata a promuovere la procedura di mediazione ovvero sia concesso un lasso di tempo per detti adempimenti.

Laddove la parte non si attivi (normalmente, dunque, il condominio ingiungente), seguirà la pronuncia di **improcedibilità** di cui al citato comma 1-bis e conseguirà la **revoca** del decreto ingiuntivo (v. in motivazione Cass. n. 19614 del 2021). Di siffatta attività non vi è alcuna menzione nella sentenza impugnata.

- ancora su appalto, vizi e pagamento del corrispettivo. Piccolo condominio e carattere personale dell'azione risarcitoria -

In una complessa fattispecie (afferente, peraltro, un condominio minimo), **Cassazione civile sez. II, 11/04/2022, n.11606**, ribadisce alcune precisazioni in tema di appalto, con specifico riferimento alla titolarità dell'azione risarcitoria.

Rinviando all' integrale lettura della complessa (soprattutto nell' enucleazione dei presupposti di fatto) decisione, abbiamo contezza del fatto che:

- l'art. 1294 c.c., pone una presunzione di solidarietà esclusivamente passiva, mancando la prova di una solidarietà attiva in capo ai due ricorrenti (uno solo dei committenti si era costituito in primo grado per resistere alla domanda dell' impresa di pagamento del corrispettivo) in relazione alla domanda riconvenzionale proposta dal committente rimasto contumace in primo grado e, dunque, trattandosi di riconvenzionale proposta per la prima volta in appello, è stata giustamente rigettata la pretesa da quest' ultimo ricollegata all'esercizio della domanda di garanzia per vizi

- l'azione risarcitoria per i danni causati ad immobile ha natura personale competendo personalmente a chi essendo proprietario del bene abbia subito danni (v. Cass. n. 15774/2009).

- l' azione per la garanzia dei vizi ha natura personale dell'azione di garanzia per vizi, né ad essa - come già ricordato - può essere estesa l'operatività di una presunzione di solidarietà attiva tra più creditori prevista dall'art. 1294 c.c..

La pronuncia non riguarda direttamente l'amministratore (trattandosi di piccolo condominio esso non era neppure previsto), tuttavia offre un interessante viatico per riaffermare che il professionista non può sicuramente agire (salvo espressa delega del singolo condomino) per richiedere il risarcimento del danno personalmente da questi subito nel caso di inadempimento al contratto di appalto e di riconduzione dell' esistenza di vizi e difetti sulla cosa venduta.

- in una complessa vicenda creditoria si conferma la "legittimazione" del condominio -

Si inserisce in un più complesso contesto la decisione di **Cassazione civile sez. VI, 11/04/2022, n.11623**, che riguardava la declaratoria di inefficacia (per simulazione assoluta) e/o la revocatoria delle convenzioni matrimoniali posti in essere dal soci illimitatamente responsabili dell' impresa esecutrice convenuti in giudizio (dopo l' esperimento di A.T.P.) per il risarcimento del danno collegato ai vizi costruttivi ed ai difetti riscontrati nel condominio attore (e nelle proprietà solitarie).

I convenuti eccepirono, preliminarmente, il difetto di **legittimazione attiva e di interesse del condominio attore, in quanto titolare di un modestissimo credito nei loro confronti e non legittimato ad agire a tutela del credito personale** dei condomini, nonché la prescrizione dell'azione revocatoria e chiesero, comunque, il rigetto nel merito di entrambe le domande.

Il Tribunale rigettò la domanda di simulazione e accolse la domanda ex art. 2901 c.c., dichiarando l'inefficacia nei confronti del Condominio degli atti di donazione contenuti nella "Convenzione matrimoniale di scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni e donazioni".

L'appello venne rigettato ed i soccombenti ricorsero per Cassazione,

Per quel che qui interessa, rileva la Corte:

a. dalla CTU emerge che la maggior parte dei difetti accertati riguarda le parti comuni del fabbricato, sicché non è dubitabile l'interesse del Condominio ad agire per la tutela del proprio (e

non dei singoli condomini) credito derivante dai vizi di costruzione riguardanti le parti comuni e che l'interesse ad agire non è escluso neppure dalla presenza di ipoteche su beni oggetto della donazione, richiamando, a tale riguardo, giurisprudenza di legittimità ed evidenziando che il Condominio ha documentato che alcune di tali ipoteche sono successive alla trascrizione delle donazioni impugnate e altre sono relative a debiti già estinti,

b. risulta, perciò, evidente che la Corte di merito ha ritenuto che il condominio abbia agito esclusivamente per il suo credito, e non anche per quello dei singoli condomini, come sembrerebbero adombrare i ricorrenti;

c. secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, al quale va data continuità in questa sede, l'azione revocatoria opera a tutela dell'effettività della responsabilità patrimoniale del debitore ma non produce effetti recuperatori o restitutori, al patrimonio del medesimo, del bene dismesso, tali da richiederne la libertà e capienza, poiché determina solo l'inefficacia dell'atto revocato e l'assoggettamento del bene al diritto del revocante di procedere ad esecuzione forzata sullo stesso; ne consegue che la presenza di ipoteche sull'immobile trasferito con l'atto oggetto di revoca non esclude, di per sé, un pregiudizio per il creditore chirografario (e, dunque, il suo interesse ad esperire tale azione), posto che le iscrizioni ipotecarie possono subire vicende modificative o estintive ad opera sia del debitore che di terzi (Cass. n. 16793 del 13/08/2015, Cass. n. 11892 del 10/06/2016 e Cass. n. 21102 del 19/10/2016, tutte richiamate dalla Corte di merito; v. anche Cass., ord., n. 20671 dell'8/08/2018).

d. il presupposto oggettivo dell'azione revocatoria ordinaria (cd. *eventus damni*) ricorre non solo nel caso in cui l'atto dispositivo comprometta totalmente la consistenza patrimoniale del debitore, ma anche quando lo stesso atto determini una variazione quantitativa o anche soltanto qualitativa del patrimonio che comporti una maggiore incertezza o difficoltà nel soddisfacimento del credito, con la conseguenza che grava sul creditore l'onere di dimostrare tali modificazioni quantitative o qualitative della garanzia patrimoniale, mentre è onere del debitore, che voglia sottrarsi agli effetti di tale azione, provare che il suo patrimonio residuo sia tale da soddisfare ampiamente le ragioni del creditore (Cass., ord., n. 16221 del 18/06/2019; Cass., ord., n. 19207 del 19/07/2018);

e. si è pure precisato che, qualora uno solo tra più coobbligati solidali compia atti di disposizione del proprio patrimonio, è facoltà del creditore promuovere l'azione revocatoria, ai sensi dell'art. 2901 c.c. - ricorrendone i presupposti - nei suoi confronti, a nulla rilevando che i patrimoni degli altri coobbligati siano singolarmente sufficienti a garantire l'adempimento (Cass. n. 8315 del 31/03/2017; Cass. n. 6486 del 22/03/2011).

***** ***** *****

- sempre su condominio e “garanzia per vizi” costruttivi. Sull’ individuazione del dies a quo: manifestazione o stabilizzazione del vizio. -

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. VI, 11/04/2022, n.11627** sul ricorrente tema della garanzia per vizi costruttivi.

Il condominio chiedeva che il costruttore fosse condannato (nel giudizio intervenivano poi il direttore dei lavori ed il progettista) al risarcimento del danno (eliminazione) dei vizi costruttivi manifestatisi nel piano interrato e denunciati con raccomandata. Il Tribunale rigettò la domanda per decadenza del Condominio dalla denuncia ex art. 1669 c.c., essendo la stessa intervenuta, oltre l'anno dalla scoperta dei vizi, già in precedenza avvenuta.

Di diverso avviso il giudice di appello, che – invece- condannava il costruttore, che ricorreva per cassazione, avverso la decisione del giudice di appello, secondo la quale la consapevolezza della gravità delle infiltrazioni, pur originatesi in tempo anteriore, doveva ritenersi maturata solo quando le stesse si erano manifestate a prescindere da eventi atmosferici sfavorevoli, mentre il collegamento causale con l'esecuzione dei lavori di costruzione non a regola d'arte aveva potuto essere apprezzato solo all'esito della perizia successivamente perfezionatasi.

Il ricorso è dichiarato inammissibile rilevando (e confermando) la Corte che:

a. va ribadito che (come correttamente ritenuto dai giudici del merito) il termine annuale per la denuncia dei vizi decorre dal momento in cui il committente ha conseguito un apprezzabile grado di conoscenza obbiettiva (Cass., 2, n. 24486 del 17/10/2017) della

a.1. gravità dei difetti stessi

a.2 della loro derivazione eziologica dall'imperfetta esecuzione dell'opera (Cass., 2 n. 10448 del 24/4/2018),

b. per quel che riguarda l' individuazione del dies a quo esso va ricollegato alla conclusione degli accertamenti tecnici per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale con i lavori effettuati ha accolto l'appello.

Nell' integralmente riconfermare questa ricostruzione, la Corte ribadisce che.

- la sentenza non ha negato ma anzi ha riconosciuto espressamente che le infiltrazioni si fossero manifestate prima della data della loro consapevole denuncia da parte del condominio committente,
- ciò priva di ogni decisività anche il richiamo del potere del singolo condomino di effettuare la denuncia, avendo la corte ritenuto di accertare - quale momento utile per la decorrenza del termine - quello in cui gli effetti dannosi si erano stabilizzati,
- ciò in applicazione della richiamata giurisprudenza di legittimità, a cui vien data continuità, ribadendosi che
 - "In tema di appalto, il termine annuale previsto, a pena di decadenza, dall'art. 1669 c.c., comma 1, per la denuncia dei gravi difetti dell'opera appaltata decorre dal giorno in cui il committente (o l'acquirente) abbia conseguito un apprezzabile grado di conoscenza obbiettiva della gravità dei difetti stessi e della loro derivazione eziologica dall'imperfetta esecuzione dell'opera (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione impugnata, che aveva individuato, quale "dies a quo" ai fini del decorso del detto termine annuale, quello di deposito, nell'ambito di un giudizio di merito già pendente, della relazione del consulente tecnico d'ufficio)" (Cass., 2, n. 24486 del 2017)
 - "Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c., a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale" (Cass., 2, n. 10048 del 24/4/2018)

***** ***** *****

-condominio, costruzione all' ultimo piano, finestre e balconi e rispetto della distanza: non solo in orizzontale, ma anche in verticale. La proprietà esclusiva della colonna d'aria sovrastante il lastrico esclusivo, legittima la sopraelevazione, ma non esclude l' obbligo dell' indennizzo -

Il provvedimento in commento, **Cassazione civile sez. II, 14/04/2022, n.12202** riguarda l'azione, promossa dal *proprietario di un appartamento ubicato al piano rialzato, ricoperto da lastrico solare di proprietà esclusiva di altro condomino, sul quale lo stesso aveva edificato una nuova costruzione in sopraelevazione con relativa realizzazione di balcone aggettante munito di sporti a distanza inferiore a quella legale dalla sottostante veduta del suo immobile.*

L'attore riteneva che una tale edificazione fosse illegittima per violazione delle distanze legali, e chiedeva, pertanto, la condanna del convenuto al ripristino dei luoghi, al risarcimento dei danni e la corresponsione della dovuta indennità a seguito del maggior utilizzo delle parti comuni ai sensi dell'art. 1127 c.c..

Il Tribunale accoglieva parzialmente al domanda quest'ultima, condannando il convenuto al pagamento della somma attribuita all'attore, a titolo di risarcimento dei danni, respingendo tutte le altre richieste.

Sentenza confermata dalla Corte di Appello, che l'attore (soccumbente in punto distanze, ripristino dei luoghi ed indennità) proponeva ricorso per cassazione, che la Corte accoglieva in forza del seguente argomentare:

**a) sulla questione distanza:
è disciplina inderogabile**

che applica anche al computo in orizzontale

a. erroneamente, il giudice di appello aveva omissis di rilevare che che con riferimento al **balcone, determinante un incremento di superficie dell'unità immobiliare soprastante**, della quale costituiva un prolungamento, andava applicata - in relazione al rispetto della distanza dalla corrispondente sottostante finestra-veduta - **la disciplina prevista proprio dall' art. 907 c.c.** (la cui prescrizione - contemplante il rispetto della distanza minima di tre metri, pacificamente non osservata nel caso di specie), trattandosi di **manufatto che, in relazione alla sua struttura e destinazione, presentava un carattere di stabilità e permanenza** (cfr. Cass. n. 12097/1995 e Cass. n. 11199/200)

b. costituisce, di vero, orientamento assolutamente consolidato (v., ad es., Cass. n. 4797/1988 e Cass. n. 5618/1995) quello (qui cristallizzato come principio di diritto) in forza del quale la disposizione dell'**art. 907 c.c., comma 3**, secondo cui le **nuove costruzioni in appoggio** al muro devono rispettare la distanza di tre metri dalla soglia delle vedute preesistenti, deve essere intesa nel senso che tale distanza **opera, anche in senso verticale**, nei riguardi delle costruzioni sottostanti non solo le finestre ma anche i balconi con riguardo al loro piano di calpestio

c. ciò in quanto, ai fini della disposizione sulle distanze posta dall'art. 907 c.c., il termine "costruzione" non va inteso in senso restrittivo di manufatto in calce o in mattoni o in conglomerato cementizio, **ma in quello di qualsiasi opera che, qualunque ne sia la forma e destinazione, ostacoli l'esercizio di una veduta**

d. quindi, la **distanza** di tre metri dalle vedute prescritta dall'art. 907 c.c., per le nuove costruzioni, al pari di ogni altra distanza prescritta dalla legge per disciplinare i rapporti di vicinato, **ha carattere assoluto, essendo stata predeterminata dal legislatore in via generale ed astratta**, senza che al giudice sia consentito alcun margine di discrezionalità sia nella valutazione della esistenza della violazione della distanza, sia nella valutazione relativa alla dannosità e pericolosità della posizione della nuova costruzione rispetto alla veduta del vicino (cfr., ex plurimis, Cass. n. 15376/2001, Cass. n. 213/2006 e Cass. n. 8691/2017).

**b) sulla questione
"sopraelevazione"**

a. costituisce **sopraelevazione**, disciplinata dall'art. 1127 c.c., non solo la realizzazione di nuove opere, consistenti in nuovi piani o nuove fabbriche, bensì anche la trasformazione di locali preesistenti mediante l'incremento di volumi e superfici nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano

b. si deve, perciò, affermare che, in tema di condominio,

b.1. **la proprietà della colonna d'aria** (cioè lo spazio sovrastante il lastrico solare) non costituendo oggetto di diritti e quindi di proprietà autonoma rispetto a quella del lastrico solare, va intesa come **il diritto del proprietario di utilizzare lo spazio sovrastante mediante la sopraelevazione**;

b.2. la proprietà esclusiva della colonna d'aria sovrastante il lastrico esclusivo, peraltro **non comporta** per il proprietario che intenda sopraelevare **l'esonero dall'obbligo di corrispondere agli altri condomini l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c.**, salvo che non vi sia accettazione dei medesimi e, perciò, **conseguente rinuncia all'indennità** da parte di tutti i proprietari dei piani sottostanti (v, soprattutto, Cass. n. 22932/2004, Cass. SU n. 16794/2007 e Cass. n. 24327/2011).

c. questo il conseguente principio di diritto: l'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 c.c., non solo in caso di

realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato, traendo tale indennità fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi del citato art. 1127 c.c., comma 4.

***** ***** *****

- una conferma: la rivendica della proprietà non è l'accertamento della comproprietà di un vano condominiale: non c'è probatio diabolica -

Rileva essenzialmente sotto il profilo probatorio la decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 20/04/2022, n.12610** che, nella buona sostanza, distingue quella che è la rivendica della proprietà (c.d. actio negatoria servitutis) da quella (di diversa portata) con cui si chiede l'accertamento della natura condominiale di un bene presunto comune (in forza della regola generale di attribuzione posta dall'art. 1117 c.c.) in ragione del quale il condomino chiede l'accertamento del *diritto di comproprietà su un vano condominiale*.

Contestava l'attore che il vano fosse stato inglobato illecitamente nell'ente in signoria esclusiva della convenuta, che fondava l'addotta legittimazione sul fatto di esser titolare di posto auto esclusivo nel vano garage attiguo.

Resisterono tutti i soggetti convenuti contestando la pretesa attorea e svolgendo *domanda riconvenzionale di negatoria servitutis in ordine alla pretesa dell'attore di passare a piedi sul posto auto in signoria della società*.

Il Tribunale accoglieva la domanda attorea e rigettava la riconvenzionale; la Corte di appello andava di diverso avviso rilevando che l'unica prova a sostegno della domanda svolta dall'attore originario, qualificata siccome rivendica, era il contratto acquisito (peraltro irrualmente acquisito):

Il ricorso proposto dall'attore-appellato soccombente incontra il favore della Corte, la quale rileva che:

- oggetto della lite era la comproprietà indivisa su un vano condominiale di cui la condomina resistente si era appropriata, inglobandola nella sua esclusiva proprietà;

- diversa è l'azione volta all'accertamento della proprietà esclusiva di un bene (cioè, nel caso sottoposto all'esame della Corte, il diritto di proprietà – solitaria - del ricorrente sul posto auto in sua signoria esclusiva).

La diversità del petitum, incide anche sull'individuazione del regime probatorio: proprio perché non si trattava di rivendica, si trattava di definire, attraverso i rogiti di acquisto, quali fossero gli enti esclusivi e la correlata ripartizione millesimale sui beni comuni.

Erroneamente la Corte di appello non ha considerato che domanda originariamente svolta . era esclusivamente rivolta all'**accertamento del suo diritto di comproprietà indivisa** su un vano di natura condominiale, ossia bene comune ai condomini in forza delle tabelle millesimali contrattuali.

Dunque, erroneamente la domanda originaria è stata qualificata siccome rivendica, posto che l'originario attore non chiedeva l'accertamento del suo diritto di proprietà sul bene in sua esclusiva signoria (che evocava esclusivamente come titolo di legittimazione).

La vera (unica) domanda aveva ad oggetto l'accertamento che il vano era di proprietà condominiale, rilevando – quindi – unicamente il rogito costitutivo del condominio, mediante il quale la società in liquidazione, allora unica proprietaria degli edifici oggi costituenti il condominio, provvedeva alla individuazione degli enti da assegnare - poi- in signoria esclusiva ed i relativi millesimi di comproprietà sui beni comuni condominiali. Era – dunque – tale contratto (costitutivo) che definiva la comproprietà anche sul vano oggetto di causa, qualificandolo bene comune condominiale.

Questa ricostruzione, fa anche cadere la necessità di addurre la prova (diabolica) della proprietà: infatti, la domanda era tesa all'accertamento della proprietà condominiale del bene oggetto di causa.

Quindi, solo in tale prospettiva dovevano esser valutati gli elementi probatori regolarmente acquisiti in causa, specie documentali. Ma proprio questo riferimento esclude la necessità (quando si parla di accertamento della condominialità) di dar seguito a quel rigorosissimo percorso probatorio definito per l'accertamento della proprietà (e posto a base dell'azione di negatoria servitutis o di rivendica).

-

Del resto, si tratta della declinazione di una regola generale: secondo Cassazione civile sez. II, 19/10/2021, n.28865 Essendo l'usucapione un titolo d'acquisto a carattere originario, la sua invocazione, in termini di domanda o di eccezione, da parte del convenuto con l'azione di rivendicazione, non suppone, di per sé, alcun riconoscimento idoneo ad attenuare il rigore dell'onere probatorio a carico del rivendicante, il quale, anche in caso di mancato raggiungimento della prova dell'usucapione, non è esonerato dal dover provare il proprio diritto, risalendo, se del caso, attraverso i propri danti causa fino ad un acquisto a titolo originario o dimostrando che egli stesso o alcuno dei suoi danti causa abbia posseduto il bene per il tempo necessario ad usucapirlo. Il rigore probatorio rimane, tuttavia, attenuato quando il convenuto, nell'opporre l'usucapione, abbia riconosciuto, seppure implicitamente, o comunque non abbia specificamente contestato, l'appartenenza del bene al rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all'epoca in cui assume di avere iniziato a possedere. Per contro, la mera deduzione, da parte del convenuto, di un acquisto per usucapione il cui "dies a quo" sia successivo al titolo del rivendicante o di uno dei suoi danti causa, disgiunta dal riconoscimento o dalla mancata contestazione della precedente appartenenza, non comporta alcuna attenuazione del rigore probatorio a carico dell'attore, che a maggior ragione rimane invariato qualora il convenuto si dichiari proprietario per usucapione in forza di un possesso remoto rispetto ai titoli vantati dall'attore.

***** ***** *****

- garanzia per mancanza di qualità, mancato rinnovo del C.P.I. e principio consensualistico: su chi grava il rischio? -

Più che di “materia condominiale” **Cassazione civile sez. II, 21/04/2022, n. 12771** si occupa di vizi della cosa venduta, meglio, di mancanza di qualità.

Parte attrice evocava al giudizio del Tribunale il proprio dante causa, adducendo di aver – a suo tempo – acquistato dai controricorrenti la piena proprietà di due locali ad uso autorimessa privata tra loro contigui, immobili facenti parte di un complesso di box e magazzini ubicati al piano interrato di 3 distinti edifici.

Dopo qualche anno dall'acquisto, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco effettuò un sopralluogo, che fece emergere i delle irregolarità in relazione ad una delle uscite di sicurezza; all'esito, il Sindaco inibiva l'uso di tutti i locali adibiti ad autorimessa, a servizio del condominio.

L'attore adì il Tribunale chiedendo l'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto in precedenza intercorso tra le parti e, quindi, la consegna delle certificazioni amministrative ed edilizie di legge e, in subordine, dichiararsi risolto il contratto di compravendita con condanna dei controricorrenti alla restituzione del prezzo, debitamente rivalutata ed, in ulteriore subordine, che fosse dichiarata l'inefficacia e l'invalidità del contratto di compravendita per essere i due box non commerciabili perché privi dei requisiti di legge.

Il Tribunale rigetto la domanda, affermando che l'inutilizzabilità dell'autorimessa fosse dovuta non ad un vizio strutturale dell'immobile, dotato delle certificazioni allora necessarie, ma dall'ostruzione delle uscite di sicurezza, intervenute successivamente all'acquisito. La Corte di Appello m la decisione di primo grado, rigettando il gravame.

Proponeva ricorso l'attore-soccombente, che – tuttavia – veniva rigettato, rilevando la Corte (in fatto) che momento della stipula del contratto, ed anche successivamente, era presente il CPI e pertanto sussistevano le condizioni per l'utilizzo del garage.

E', pertanto, evidente l'errore del ricorrente, che considerare il contratto come se fosse non perfezionato e dunque di considerare gli eventi, successivi alla stipula ed esecuzione della compravendita, come incidenti sul sinallagma contrattuale.

Per contro, osserva la Cassazione, ad un evento (inibizione all'uso del box per irregolarità delle uscite di sicurezza) intervenuto ben oltre 4 anni dalla stipula del contratto, in nessun modo poteva attribuirsi, la responsabilità ai venditori, tanto meno potessero sussistere le condizioni per l'operatività dell'azione di cui all'art. 1497 c.c. (mancanza delle qualità promesse o essenziali per l'uso cui la cosa è destinata) o per agire per l'esatto adempimento della prestazione atteso che, lo si ribadisce, il contratto in esame era già eseguito.

Infatti, chiosa la Cassazione, nei **contratti a prestazioni corrispettive ad effetti reali**, per effetto dello **scambio dei consensi** legittimamente manifestati, tra cui la compravendita, al **trasferimento del diritto** consegue **l'assunzione del rischio** da parte dell'acquirente degli eventi negativi che colpiscono il bene oggetto della stessa.

Stando così le cose, il mancato (successivo) rinnovo della CPI, è appunto evento successivo alla conclusione del contratto, i cui effetti gravano sul proprietario.

-una conferma delle SS.UU. in tema di concorso di responsabilità per danni da infiltrazioni -

Una controversia in tema di risarcimento del danno da infiltrazioni derivanti dal sovrastante immobile di proprietà di altro condomino, costituente lastrico solare offre a **Cassazione civile sez. III, 22/04/2022, n.12921** il destro per ribadire principi assolutamente consolidati.

Per quel che qui interessa, par sufficiente limitarsi a riportare il passaggio motivazionale nel quale la Corte si occupa del motivo con il quale veniva denunciata la violazione e falsa applicazione dell'art. 1126 c.c., art. 1130 c.c., nn. 1 e 4 e art. 2051 c.c., adducendo il ricorrente incidentale che doveva ritenersi sussistere anche la *responsabilità del condominio* (esclusa dai giudici del merito) in quanto, *pur cointeressato alla conservazione del solaio di copertura, ha avuto un atteggiamento omissivo e passivo*

Per ritenere l' inammissibilità del motivo la Corte richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale **vi è concorso di responsabilità per i danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante il lastrico solare fra il proprietario esclusivo di quest'ultimo e il condominio, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno** (Cass. Sez. U. n. 94469 del 2016; conforme Cass. n. 3239 del 2017).

Nel caso concreto sottoposto al suo esame, osserva la Corte, *il giudice del merito ha accertato che vi è prova rigorosa dell'imputabilità soggettiva del danno al proprietario del lastrico solare*, avendo identificato l'origine delle infiltrazioni nei lavori eseguiti per la trasformazione del terrazzo in vano cucina e, quindi, questo dato portava al superamento della sopracitata presunzione di responsabilità (tra condominio, amministratore e proprietario-usuario esclusivo).

- ancora su imputazioni di spesa per lavori di manutenzione e parziarietà/ solidarietà dell'obbligazione condominiale -

Ancora di parziarietà-solidarietà ed imputazione delle spese si occupa **Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, 12926**.

Il ricorrente impugnava la sentenza della Corte di Appello, che – in riforma di quella di primo grado - respingeva la domanda spiegata da esso ricorrente per ottenere la restituzione di quanto pagato all'amministratore condominiale in luogo degli effettivi debitori, in relazione alla quota dovuta da costoro per i lavori di manutenzione del fabbricato condominiale.

Evidenziava la Corte che l'attore aveva agito configurando una surrogazione a norma dell'art. 1203 c.c., n. 3 (surrogazione legale in favore del solvens tenuto con altri o per altri al pagamento) o

dell'art. 1203 c.c., n. 5n (surrogazione legale “negli altri casi previsti dalla legge), in relazione all'art. 2036 c.c., comma 3 (indebito soggettivo - pagamento di debito altrui – quando la ripetizione non è ammessa) .

La sentenza impugnata *negava la sussistenza di un obbligo solidale* tra i condomini verso l'appaltatore ed ha evidenziato come lo stesso ricorrente aveva allegato di aver adempiuto non perché ritenesse di essere debitrice anche della quota dovuta dai convenuti, ma per *sconggiurare la sospensione dei lavori* da parte degli appaltatori.

La Corte perviene alla declaratoria di inammissibilità in forza del seguente percorso argomentativo: - la responsabilità per il corrispettivo contrattuale preteso dall'appaltatore per l'esecuzione dei lavori inerenti parti comuni assunta dall'amministratore del condominio, o comunque, nell'interesse del condominio - nel regime antecedente alla garanzia ex art. 63 disp. att. c.c., comma 2, introdotta dalla L. n. 220 del 2012 -, è retta dal criterio della parziarietà,

- l'obbligazione assunta nell'interesse del condominio si imputa **ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'art. 1123 c.c.**, essendo tale norma non limitata a regolare il mero aspetto interno della ripartizione delle spese

- al condomino, che abbia versato al terzo creditore anche la parte dovuta dai restanti condomini, allo scopo di ottenere da costoro il rimborso di quanto da lui corrisposto, **non** può consentirsi

a. alcun diritto di **regresso, ex art. 1299 c.c.**, né per l'intera somma dovuta dal condominio, né nei confronti degli altri condomini, sia pur limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi,

b. né la **surrogazione legale in forza dell'art. 1203 c.c., n. 3**, giacché essa implicando il subentrare del condebitore adempiente nell'originario diritto del creditore soddisfatto in forza di una vicenda successoria - ha luogo soltanto a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo

c. la consapevolezza da parte del condomino di **adempiere un debito altrui esclude inoltre la surrogazione legale di cui all'art. 1203 c.c., n. 5, e art. 2036 c.c., comma 3**, la quale, postulando che il pagamento sia riconducibile all'indebito soggettivo "ex latere solventis", ma non sussistano le condizioni per la ripetizione, presuppone nel terzo la coscienza e la volontà di adempiere un debito proprio.

- il condomino che ha pagato quote dei lavori di riparazione delle parti comuni gravanti sugli altri (nella specie, sapendo di non essere debitore) può agire **unicamente per ottenere l'indennizzo per l'ingiustificato arricchimento**, stante l'indubbio vantaggio economico ricevuto dal debitore (Cass. Sez. 2, 20/05/2019, n. 13505; Cass. Sez. 6 2, 11/08/2017, n. 20073; Cass. Sez. 2, 09/01/2017, n. 199; Cass. Sez. U, 29/04/2009, n. 9946).

***** ***** *****

- **una parola definitiva sulla nullità della delibera (e della nomina) per mancata indicazione analitica del compenso ex art. 1129 co 14 c.c.-**

E' - a quanto risulta – la prima volta che la Cassazione si occupa funditus della sanzione di nullità posta dall'art. 1129 co. XIV° secondo il aule, com'è noto “l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”: lo fa con **Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n.12927**. La condomina, per vero, una società, impugnava la sentenza della Corte di Appello che rigettava il suo appello avverso la sentenza di primo grado che *respingeva l'impugnazione ex art. 1137 c.c. contro le deliberazioni dell'assemblea*. Varie erano le doglianze proposte: quella di cui si occupa la Cassazione concerneva il fatto che **l'assemblea aveva deliberato la nomina dell'amministratore** (una società di persone) **senza che fosse stato specificato il compenso per l'attività da svolgere**. I

Il giudice di primo grado affermava che la nomina dell'amministratore era stata deliberata all'unanimità dall'assemblea condominiale, non impugnata, e l'attrice aveva poi soltanto dedotto la nullità derivata di una successiva delibera.

La Corte d'appello soffermandosi proprio sulla nullità della nomina dell'amministratore per violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c., ha sostenuto che **l'ammontare del compenso richiesto**

- **non deve necessariamente essere indicato nella delibera che conferisce l'incarico,**
- **né emergere dal verbale** (nella specie, un preventivo sottoscritto da due soci ed indirizzato ai condomini)
- e che parimenti risultava **redatto dopo l'assemblea** di nomina un **bilancio preventivo**, con riparto e piano rate, ove si **indicava il compenso** dell'amministratore.

La ricorrente deduceva la violazione e falsa applicazione dell'art. 1129 c.c., comma 14, c.c., evidenziando come nel verbale di nomina dell'amministratore non vi fosse cenno alcuno né al compenso dovuto all'amministratore né alla documentazione preventivamente trasmessa ai singoli condomini.

La Corte ha ritenuto il ricorso manifestamente fondato, sulla scorta di questa progressione argomentativa:

1. la nomina dell'amministratore di condominio rientra fra le attribuzioni deliberative dell'assemblea (art. 1129 c.c., comma 1, e art. 1136 c.c., comma 4)
2. la riforma ha accentuato il principio "consensualistico": si struttura, in particolare, come scambio di proposta ed accettazione (potrebbe esser, riteniamo, anche l'ipotesi inversa: manifestazione di disponibilità ad assumere l'incarico, nomina dell'assemblea e successiva specificazione del consenso: sempre di proposta – accettazione si tratta), secondo quanto si desume altrettanto testualmente dal medesimo art. 1129 c.c., commi 2 e 14, nonché dall'art. 1130, n. 7, c.c., il quale dispone che la nomina dell'amministratore deve essere annotata in apposito registro
3. dall'art. 1130 c.c., n. 7, e dall'art. 1136 c.c., u.c. si evince che la delibera di nomina dell'amministratore ed il correlato contratto di amministrazione debbano avere anche **forma scritta** (arg. da Cass. Sez. Unite, 30/12/1999, n. 943)
4. l'art. 1129 c.c., comma 14, prescrive, in particolare, che *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

Quindi, dice la Corte, si tratta di una **nullità testuale**, perché espressamente prevista ed esplicitata dalla disposizione di legge, che così sanziona:

a. la mancata specificazione dell'importo del compenso,

b. alla base del generale principio di predeterminazione onnicomprensiva dello stesso.

Come nullità testuale, di vero, essa è evocata dalla motivazione di SS.UU. 14 aprile 2021, n. 9839.

Quindi, perché sia validamente costituito il **rapporto di amministrazione condominiale** (qui la Cassazione sembrerebbe presupporre trattarsi di contratto tipico e nominato) processuale, è necessario

- il rispetto del requisito **formale** della nomina
- la presenza di un **documento, approvato** dall'assemblea,
- che rechi, anche mediante **richiamo ad un preventivo espressamente indicato** come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della **analitica specificazione dell'importo** dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.

Ne consegue la consacrazione di questo **principio di diritto**: *agli effetti dell'art. 1129 c.c., comma 14, il quale prevede la nullità testuale della nomina dell'amministratore di condominio ove non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di*

amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, recante, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica determinazione del corrispettivo, che non può ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.

-

Principio analogo è stato consacrato da altra decisione di merito,

Nel caso in esame, l'utente fa riferimento alla pronuncia del Tribunale di Firenze del 24 febbraio 2021 n. 441. secondo il quale "A norma dell'art. 1129 comma 14 c.c., il compenso dell'amministratore di condominio viene deliberato al momento della nomina, a pena di nullità della stessa. Nello specifico, l'amministratore deve presentare in assemblea un preventivo del corrispettivo richiesto e, nel caso in cui vengano svolti lavori straordinari, può chiedere un compenso aggiuntivo, solo quando tale eventualità sia stata prevista nel preventivo presentato in sede di nomina".

Nella seconda parte, il giudice precisa che "in ogni caso, il compenso richiesto dall'amministratore in tale sede è onnicomprensivo, ossia deve riguardare tutta l'attività gestoria, non potendo richiedere un compenso ulteriore per lo svolgimento di lavori o per attività connesse alla vita condominiale".

La decisione, formalmente ineccepibile, pone, peraltro, alcuni problemi, che mi limito a segnalare:

- la natura "testuale" della nullità, di vero, determina che deve ritenersi nulla la nomina o la delibera
- quali sono le conseguenze della declaratoria di nullità?
- che fine fanno i contratti conclusi dall'amministratore la cui nomina è stata annullata?
- chi convoca l'assemblea per la nuova nomina?
- si può eventualmente agire ex art. 1129 c.c.?

***** ***** *****

- credito residuo dell'amministratore e malagestio: non è ammessa una valutazione "cumulativa" delle distinte gestioni -

Di una controversia tra amministratore cessato e condomini si occupa **Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n.12931.**

L'ex amministratore era stato condannato al pagamento di una somma quale conseguenza dell'inadempimento degli obblighi gravanti su di lui gravanti in forza del mandato intercorso nel periodo da 5 febbraio 2007 al 13 luglio 2010 (riporto le date perché, come si vedrà, sono rilevanti) . Secondo i giudici del merito, ciò era determinato dalla circostanza dell'avvenuta riscossione in data 21 ottobre 2010, da parte del cessato amministratore, della somma di Euro 28.894,03 (proveniente da una esecuzione immobiliare in danno di una condomina), successiva alla cessazione dell'incarico per intervenuta revoca.

Quattro i motivi di ricorso (per la rilevanza che presentano per la presente fattispecie, riferiamo i primi tre), che la Corte ritiene manifestante fondato:

1. mancata considerazione di un debito del condominio verso il professionista, per quasi € 40.000,00 Euro 38.578,36.
2. la mancata considerazione, secondo le risultanze dell'esperita CTU di un saldo di gestione negativo a carico del Condominio pari a ca. € 90.000,00
3. mancata valutazione e valorizzazione processuale del rendiconto

La manifesta fondatezza del secondo e terzo motivo, è suffragata dalle seguenti considerazioni:

- a. è consolidato in giurisprudenza (Cass. Sez. 2, 26 febbraio 2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498) il principio secondo cui,
a. il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati,

b. i **condomini** (e quindi il Condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a **rimborsargli** le **anticipazioni** da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il **compenso** oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono **dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne** l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita

c. **all'assemblea** spetta (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892)

c.1. il potere di **approvare, col conto consuntivo**, gli incassi e le spese condominiali,

c.2. solo una **chiara e definitiva indicazione** in bilancio dell'importo corrispondente al **disavanzo** tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore .

d. secondo tale ammaestramento (Cass. Sez. 2, 08/07/2021, n. 19436) l'amministratore del condominio, a seguito della conclusione dell'attività gestoria, è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c., a **rimettere ai condomini tutto ciò che ha in cassa**, indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono.

=

L'errore che viene imputato alla Corte di appello è, nella buona sostanza, quello di aver confuso i piani: di aver, cioè, **estrapolato, nell'ambito del più complesso rapporto di dare ed avere corrente tra il Condominio e l'ex amministratore un'unica posta contabile**, quale la somma ricevuta in data 21 ottobre 2010 pari ad Euro 28.894,03, fondando su essa la condanna alla restituzione. Avrebbe, invece, dovuto la Corte:

- esaminare le risultanze della CTU
- esaminare i rendiconti rendiconti quanto alle contrapposte anticipazioni vantate dal cessato amministratore
- la richiesta di condanna dell'ex amministratore a rendere il conto ed a restituire quanto ricevuto in esecuzione del mandato, nonché a risarcire i danni conseguenti al suo inadempimento, implicava ex se, cioè per sua natura, **la sistemazione contabile delle partite di dare e di avere tra le parti per ricavarne, quale conseguenza, l'eventuale saldo attivo che il medesimo Condominio ha posto a fondamento della azionata pretesa.**

***** ***** *****

- **ancora si sostituzione emendativa della delibera condominiale (in tema di soccombenza virtuale): un obiter su eccesso di potere-**

Principi noti quelli ribaditi da **Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n.12932** in tema di impugnazione di delibera, soccombenza virtuale e cessazione della materia del contendere.

Ribadisce la Corte:

- in tema in tema di impugnazione delle delibere condominiali, la **sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge**, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la **cessazione della materia del contendere**, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961),
- alla successiva finale pronuncia è affidato, dunque, il solo compito di rendere la pronuncia finale sulle spese secondo il canone di valutazione della soccombenza virtuale
- la cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia stata **sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c.**, in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione
- perchè possa verificarsi la **rinnovazione sanante** con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377 c.c., comma 8,
- a. è necessario che la deliberazione impugnata sia **sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti**, della prima deliberazione, ferma soltanto

l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069)

b. se, invece, l'assemblea decide di revocare la precedente deliberazione e di **adottarne altra avente una portata organizzativa del tutto nuova**, gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta

- se il giudice rileva la cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione di delibera condominiale, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, (il quale espressamente dispone, peraltro, nel testo successivo al D.Lgs. n. 6 del 2003, che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società..."), **la pronuncia finale sulle spese viene regolata sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale**, sicché il giudice del merito deve espressamente procedere ad un complessivo ed unitario giudizio circa l'originaria fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, al fine di decidere circa la incidenza della potenziale soccombenza sull'onere delle spese

-

Pone poi la sentenza un interessante "obiter" sul vizio di **eccesso di potere** ricordando che:

- esso suppone, in realtà, un **grave pregiudizio alla cosa comune**, ex art. 1109 c.c., n. 1, stimato sulla base di accertamento di fatto rimesso al giudice di merito e tale da consentire l'invalidazione della decisione approvata dalla maggioranza (Cass. Sez. 2, 14/10/2008, n. 25128; Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10611)

- il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari **non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea**, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che può aver riguardo:

a. alla violazione delle norme di legge

b. alla violazione delle norme del regolamento condominiale,

c. eventualmente all' eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c., non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea (Cass. Sez. 6 - 2, 25/02/2020, n. 5061; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20135)

- esulano, quindi, da questo ambito impugnatorio le censure inerenti, ad esempio, le carenze progettuali, le anomalie o imperfezioni delle prescrizioni dei capitoli, l'inutilità o l'irrazionalità dei lavori approvati, o la difettosità delle opere di manutenzione straordinaria.

Da ciò l' inammissibilità del ricorso.

***** ***** *****

- **un suggerimento contrattuale: pagamento pro quota del corrispettivo dell'appalto contrattualmente previsto, morosità del singolo condomino (ingiunto) e sostituzione dell'appaltatore nel diritto di credito del condominio -**

Di cessione (contrattuale) del credito del moroso, qualificata come datio in solutum, si occupa **Cassazione civile sez. III, 26/04/2022, n.12974** che offre interessanti spunti di riflessione sulle possibili clausole da inserire nel contratto di appalto.

Il caso: l' impresa appaltatrice chiedeva la condanna della convenuta al pagamento di del corrispettivo ancora dovuto per l' esecuzione di un contratto di appalto stipulato con l'amministratore condominiale.

Ciò sul presupposto della morosità della stessa condomina convenuta, inerente al debito relativo alla propria quota di contribuzione.

L'azione venne qualificata come **sostituzione processuale** (ex art. 81 c.p.c. e art. 63 disp. att. c.c.) **nell'esercizio del credito del condominio verso il singolo condomino.**

In forza di ciò venne esclusa l'ammissibilità delle eccezioni riguardanti il rapporto contrattuale tra la società e il condominio.

I giudici di primo e secondo grado accoglievano la domanda dell'attrice, condannando, quindi, la condomina morosa al pagamento del corrispettivo maturato (meglio, della quota parte corrispondente alla morosità della condomina).

Nel ricorso la condomina morosa lamentava che la corte di appello, richiamando la sentenza di legittimità n. 3636 del 2014 (*Il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti. Ne consegue che non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" il pagamento eseguito dal condomino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante.*), abbia ritenuto che il caso all'esame rientri nell'ambito della **gestione dei servizi condominiali**, sicché il condominio costituirebbe un **centro autonomo di interessi** distinto da quello dei singoli condomini e **difetti la legittimazione concorrente del singolo condomino, il quale non potrebbe sollevare eccezioni di esclusiva pertinenza del condominio**. Unico rappresentante dei condomini verso l'esterno sarebbe l'amministratore di condominio, unico soggetto legittimato ad essere chiamato in causa, mentre i **condomini sarebbero coinvolti soltanto in sede esecutiva**.

Tale ricostruzione veniva contrastata dalla ricorrente, la quale opponeva che, secondo il tradizionale orientamento della giurisprudenza di legittimità (sul punto richiama Cass. 27101/2017), - la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, accordata dall'art. 1131 c.c., nei limiti delle sue attribuzioni, in ordine alle liti aventi ad oggetto interessi comuni dei condomini, non priverebbe i condomini della rappresentanza processuale in giudizio; la facoltà di convenire in giudizio direttamente l'amministratore darebbe luogo unicamente ad una deroga rispetto alla disciplina generalmente valida per ogni altra ipotesi di pluralità di soggetti del rapporto giuridico in lite, sopperendo all'esigenza di rendere più agevole la costituzione del contraddittorio nei confronti del condominio, nel senso di evitare la necessità di integrare il litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.

- Dunque, nel giudizio in cui è parte l'amministratore ed avente ad oggetto situazioni ascrivibili alla collettività, il singolo condomino, in quanto parte sin dall'inizio, potrebbe intervenire in giudizio senza il limite delle preclusioni di cui all'art. 268 c.p.c..

- Orientamento temperato nel caso di inerzia dell'amministratore e in caso di vertenza avente ad oggetto deliberazioni assembleari che perseguano solo finalità di gestione di un servizio comune, la legittimazione del singolo condomino sarebbe da escludere.

L'articolata censura è disattesa dalla Corte, la quale richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale:

- **"il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti"** (Cass., ord., 17/02/2014, n. 3636)

- si richiama, poi, la successiva evoluzione giurisprudenziale, in tema di legittimazione ad agire e contraddire in materia di contratti di appalto stipulati dall'amministratore e alla posizione del singolo condomino nei confronti del terzo contraente prescelto dall'assemblea e tenuto conto che il contratto di appalto di cui si discute in causa è di data anteriore alla riforma dell'art. 63 disp. att. c.p.c.,

La sentenza (oltreché per questo importante approfondimento in tema di legittimazione) merita di esser segnalata per due particolari ragioni:

a. l'impresa (a fronte, peraltro, di una specifica clausola contrattuale) può direttamente agire nei confronti del condomino moroso

b. anche nel caso in cui l'impresa si sostituisca al condominio, il singolo condomino non può opporre all'impresa (che ha azionato il credito per gli oneri condominiali maturati, verosimilmente riferiti al corrispettivo dovuto all'impresa, come prestazione in luogo dell'adempimento ex art. 1197, co. 1 c.c.) le eccezioni che il condominio avrebbe potuto opporre la professionista.

Implicitamente (ed al di là di quelle che potrebbero essere gli opportuni accorgimenti contrattuali, per garantire i condomini "virtuosi", anche limitando gli effetti della solidarietà sussidiaria di cui all'art. 63 disp. att. c.c.) si valorizza proprio la diversa prospettiva accolta dalla novella, precisandosi, in motivazione, che si tratta di fattispecie anteriore alla l. 220/2012. quindi, non si renderebbe più necessario il "meccanismo" adottato dalla disposizione, atteso che la responsabilità diretta nei confronti del condomino moroso è ora espressamente contemplato.

Dalla motivazione apprendiamo, poi, che – nel caso concretamente sottoposto all'attenzione della corte – era prevista una **clausola** che individuava il soggetto effettivamente debitore del corrispettivo del contratto di appalto, nel singolo condomino in ragione della propria quota condominiale, sicché a lui soltanto l'appaltatore potrà rivolgersi, mentre il condominio non sarebbe debitore, neppure in via solidale con il condomino, adducendosi, inoltre, non esser stato considerato che l'amministratore del condominio, all'atto di rendere all'impresa appaltatrice la dichiarazione in ordine ai nominativi dei morosi ha sempre precisato che, a norma di contratto, il condominio non era solidalmente tenuto con i condomini verso l'impresa per il pagamento del corrispettivo, ma erano a tanto tenuti i soli condomini morosi.

Tale clausola consentiva al terzo creditore di agire nei confronti del condomino qualora sussistano le "condizioni" previste nel contratto (ossia, l'esigibilità del credito dell'impresa secondo le scadenze contrattuali e la morosità, alla stessa data, di singoli condomini).

E' evidente come l'esame più attento della fattispecie porta a valorizzare una specifica attenzione nel momento in cui si dà seguito alla definizione della clausole contrattuali di governo della morosità del singolo condomino nei confronti dell'impresa appaltatrice.

Più nel dettaglio, poi, la Corte ha affermato (confutando una specifica doglianza) che **l'eccezione di inadempimento** di cui all'art. 1460 c.c., non trova applicazione nei rapporti tra condominio e singoli condomini (Cass. 11/05/2009, n. 10816; v. anche Cass. 29/01/2013, n. 2049 e Cass., ord., 20/04/2021, n. 10371), evidenziandosi che l'obbligo del singolo partecipante di sostenere **le spese condominiali**, da un lato, e le **vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori**, dall'altro, restano **del tutto indipendenti**, il primo fondando sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le **cose comuni (artt. 1118 e 1123 c.c. e segg.)**, le seconde trovando causa nel **rapporto contrattuale col terzo**, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio, sicché **l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., nei confronti del contraente appaltatore resta in capo all'amministratore**: e, aggiungiamo noi, l'amministratore risponde nei confronti dei condomini (per violazione dei doveri contrattuali di esatto adempimento che gravano sul professionista-mandatario), ove ometta di valorizzare l'inadempimento dell'amministratore.

***** ***** *****

-ancora in tema di tabelle millesimali -

Di millesimi e di contestazione delle correlative tabelle si occupa **Cassazione civile sez. II, 26/04/2022, n.13024**. La sentenza è particolarmente articolata, per cui ci limitiamo a riferire dei passaggi motivazionali di maggior rilevanza a' fini dell'analisi che qui ne occupa.

I ricorrenti lamentavano insufficiente e contraddittoria motivazione sulla valutazione da parte del giudice del gravame circa l'origine delle tabelle millesimali adottate a suo tempo dal Condominio. Nel dichiarare inammissibile il gravame, la Corte osserva che *il contenuto delle tabelle millesimali*

ed i criteri di ripartizione delle spese condominiali non costituiscono "fatti" di cui sia stato omesso l'esame da parte della Corte di appello, ma "questioni", "argomentazioni difensive", peraltro prese in considerazione dai giudici del merito, e semmai non decise nel senso auspicato dai ricorrenti.

Correttamente, infatti, la Corte di merito ha ritenuto che mancando la prova della natura contrattuale delle tabelle approvate dall'assemblea (ormai) nel 1973, non essendo state predisposte dal costruttore ed accettate da ciascun condomino, come si evinceva dal fatto che non risultavano allegate ai rispettivi atti di acquisto, **era sufficiente l'approvazione della tabelle con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2**, avendo peraltro escluso la nullità della delibera assembleare del 1993, alla luce della sentenza delle **Sezioni Unite n. 18477 del 2010, anche ove considerate le tabelle millesimali di natura contrattuale, per essere stata la modifica delle stesse assunta a maggioranza qualificata.**

E si ritorna, pertanto, alla c.d. Sentenza Triola sui millesimi (appunto, Cass., Sez. Un., 9 agosto 2010 n. 18477) secondo la quale occorre distinguere:

a. la ricognizione della caratura millesimale (cioè, dell'estensione della proprietà solitaria) secondo i criteri definiti dalla legge. In tal caso **l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2.** In tal caso, infatti, la determinazione millesimale ha natura **meramente ricognitiva** dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso.

b. la definizione della caratura millesimale che sia voluta come (contratto che) deroga ai criteri di riparto predefiniti dalla legge: rivela, in tal caso, **la natura contrattuale**, e perciò impone il **consenso unanime**, perché dal tale tabella risulta espressamente che si è inteso

b. 1 **derogare al regime legale di ripartizione delle spese,**

b.2. ovvero approvare quella "**diversa convenzione**", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1.

c. in entrambi i casi si tratta di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condominii programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. n. 7300 del 2010 e Cass. n. 27159 del 2018).

Nel caso concretamente sottoposto all'esame della Cassazione, i giudici di legittimità hanno accertato, con apprezzamento di fatto spettante solo ai giudici del merito, che la tabella in precedenza approvata e della quale si contestava la validità, risultava approvata dall'assemblea, risultando evidente che i condomini non intendessero derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., e riconoscendo, perciò, una funzione esclusivamente accertativa e valutativa delle quote condominiali: da ciò l'inammissibilità del ricorso. Si tratta, com'è intuitivo, di fattispecie normata dal vecchio testo dell'art. 69 disp. att., che ora prevede che rettifica e modifica (e, secondo la migliore interpretazione, anche l'adozione) dei valori millesimali debba avvenire all'unanimità, mentre è possibile che la maggioranza qualificata – 1136 co. 2 maggioranza intervenuti e un mezzo del valore dell'edificio - delibera il revoca o modifica anche nell'interesse di un solo condomino, nel caso di errore o di mutamento delle condizioni che determini una alterazione per più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare. Resta, comunque, ferma la distinzione tra ricognizione e deroga, di cui si è appena detto.

***** ***** *****

-ancora sull'accertamento della presunzione di condominialità (rectius, criterio di attribuzione) -

Di accertamento della natura condominiale un bene "presunto comune" si occupa **Cassazione civile sez. II, 28/04/2022, n.13317.**

Peraltro, sappiamo (da recenti precisazioni rese sempre dalla Corte Coerenziatrice) che l'art. 1117 c.c. più che una "presunzione di condominialità" riferita ai beni indicati nella disposizione, introduce

un “criterio di attribuzione” di detti beni, destinato a soccombere solo nel caso di diversa previsione del titolo costitutivo del condomino (cioè, il primo atto di frazionamento) o a fronte della prova della diversa destinazione del bene (ad esclusivo beneficio di una proprietà solitaria).

Si discuteva dell'accertamento della proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., di un cortile posto all'interno dell'edificio in cui si collocano le proprietà delle parti, che i convenuti avevano intercluso mediante la posa in opera di un dissuasore metallico.

I Convenuti, a loro volta, avanzavano domanda riconvenzionale volta all'accertamento dell'esclusiva proprietà del bene reclamato come comune.

Il Tribunale, qualificata la domanda come rivendica, la rigettava, ritenendo non conseguita la prova del diritto rivendicato, analoga sorte riservava alla domanda riconvenzionale, per ravvisata assenza dei relativi presupposti, in fatto e in diritto.

Attori e convenuti proponevano appello (principale ed incidentale) la Corte di Appello accoglieva il gravame principale, riformando la decisione del Tribunale ed accertando, quindi, che il cortile doveva qualificarsi bene comune, al tempo stesso dichiarando inammissibile l'appello incidentale dei convenuti, che – in quanto soccombenti – proponevano ricorso per Cassazione, che veniva rigettato, per le seguenti ragioni.

Denunciavano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., perché la *Corte di Appello avrebbe erroneamente qualificato la domanda proposta dagli attori in prime cure, ravvisando la proprietà comune del cortile, senza considerare che lo stesso sarebbe, in realtà, stato destinato soltanto a servizio della proprietà degli odierni ricorrenti.*

Ciò sui seguenti rilievi in fatto:

- soltanto la loro proprietà aveva un accesso al cortile;
- sul medesimo, invece, insistevano soltanto aperture con inferriate, qualificabili dunque come luci, a servizio di due proprietà solitarie
- prima dell'inizio dell'azione petitoria era stata proposta domanda di reintegrazione nel possesso di una servitù di passaggio sul cortile di cui è causa, in tal modo riconoscendo l'attore, implicitamente, di non esserne proprietario o comproprietario.

Secondo la Corte il costruito deve esser rigettato, atteso che:

a. In tema di condominio negli edifici, **l'individuazione delle parti comuni**, come le terrazze di copertura, risultante dall'**art. 1117 c.c.** - il quale **non** si limita a formulare una **mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini**, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata soltanto dalle **opposte risultanze di un determinato titolo e non opera** con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino **destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari**" (Cass. Sez. U., Sentenza n. 7449 del 07/07/1993, Rv. 483033; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24189 del 08/09/2021, Rv. 662169)

b. l' art.1117 c.c., dunque, non introduce una presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condomini, ma **fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene**, che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene in capo ad un condomino, o a terzi, ovvero attraverso la dimostrazione che, per le sue caratteristiche strutturali, la res sia materialmente asservita a beneficio esclusivo di una o più unità immobiliari

c. nello specifico dei cortili, in particolare, si è ritenuto che

c.1. "I **cortili** (e, successivamente all'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, le **aree destinate a parcheggio)** **rientrano, salvo una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, tra le parti comuni** dell'edificio e **la loro trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse a beneficio soltanto di alcuni condomini, sebbene possa incidere sulla regolamentazione del loro uso, non ne comporta, sotto il profilo dominicale, una sottrazione al regime della condominialità**" (Cass. Sez. 2, Sentenza

n. 16070 del 14/06/2019, Rv. 654086; nella specie, questa Corte aveva evidenziato come la realizzazione delle autorimesse nel cortile condominiale, sia pure in base ad una concessione rilasciata su richiesta di alcuni condomini, ne aveva determinato, in assenza di accordo rivestente la forma scritta, l'acquisto, per accessione e pro indiviso, in favore di tutti i condomini)

c.2. "In tema di condominio, **l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini** ai sensi dell'art. 1102 c.c., considerato che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva. In proposito, l'indagine del giudice di merito deve essere indirizzata a **verificare esclusivamente se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dal citato art. 1102**, e, quindi, se non ne sia stata alterata la destinazione e sia stato consentito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo i loro diritti: una volta accertato che l'uso del bene comune sia risultato conforme a tali parametri deve, perciò, escludersi che si sia potuta configurare un'innovazione vietata" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13874 del 09/06/2010, Rv. 613241).

In concreto, avendo la Corte di Appello valorizzato l'effettiva funzione del cortile stesso, più che correttamente è stato ritenuto non implausibile e non utilmente censurabile in sede di legittimità, che lo spazio oggetto di causa avesse, per sua natura, proprio la sua funzione di dare luce ed aria agli ambienti che vi si affacciano, e sulla base di questo elemento ne ha ravvisato la proprietà comune in capo ad entrambe le parti. In aggiunta, la Corte distrettuale ha ricostruito la storia dell'immobile, affermando che esso apparteneva in origine ad un unico proprietario ed era stato poi, nelle sue porzioni corrispondenti alle attuali proprietà delle parti in causa, oggetto di successivi atti di disposizione; ed ha evidenziato che gli odierni ricorrenti non avevano allegato l'esistenza di un titolo contrario, idoneo a dimostrare la loro proprietà esclusiva dell'area scoperta.

Quindi, dice la Corte, il giudice del merito ha escluso entrambe le condizioni che, ai sensi dell'art. 1117 c.c., consentono il superamento della regola di attribuzione della proprietà dei beni elencati dalla norma.

Da ciò il rigetto del ricorso.

***** ***** *****

-costituzione del condominio e presunzione di condominialità: la "proprietà" della scarpata divisoria oggetto di intervento di consolidamento -

La decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 29/04/2022, n.13582** si occupa della controversia avente ad oggetto l'individuazione del soggetto proprietario della scarpata (a confine) e di chi, di conseguenza, fosse il soggetto sul quale gravava l'obbligo di eseguire i lavori di consolidamento, Una serie di interessanti premesse sono poste dalla Corte per la decisione della fattispecie sottoposta al suo esame.

Un primo richiamo riguarda **la costituzione del condominio**. Si ribadisce che

- il condominio si costituisce ipso facto et iure nel momento in cui il costruttore proprietario dell'immobile compie il primo atto di alienazione del piano o porzione di piano ad un terzo, verificandosi per l'effetto la situazione giuridica di coesistenza di proprietà individuali di porzioni dello stabile e di comproprietà delle parti comuni, che configura l'istituto del condominio
- l'atto di trasferimento a titolo di proprietà individuale dell'unità immobiliare comporta necessariamente il trasferimento, per la quota corrispondente, delle parti e dei beni comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

- quindi, se si discute di bene comune, cioè di un bene rientrante tra quelli descritti dall'art. 1117 c.c., il titolo del trasferimento va individuato nei singoli atti di compravendita delle unità immobiliari che compongono l'edificio
- il bene, se da reputarsi condominiale in quanto necessario all'esistenza dell'edificio ovvero permanentemente destinato al godimento e all'uso comune, si trasferisce agli acquirenti, a meno che nel titolo la parte venditrice non se ne sia espressamente riservata la proprietà (Cass. n. 3257 del 2004)
- né vale ad escludere la condominialità il fatto che il bene di cui si discute abbia una propria identità giuridica e urbanistica, perché un tanto non vale ad escludere di per sé la sua possibile appartenenza al condominio.

Per stabilire, quindi, **se un bene rientra o meno tra i beni comuni**, bisogna tener conto

- dell'esame dei titoli di proprietà, nonché della disposizione dettata dall'art. 1117 c.c., che pone una presunzione legale, salvo prova contraria, di condominialità di determinati beni, che elenca in modo esemplificativo e non tassativo
- questa norma può esser invocata non solo nel conflitto di proprietà tra condominio e condomini, ma anche nel caso di conflitto tra condominio e terzi
- la norma di cui all'art. 1117 c.c. sta ad *indicare i beni che deve presumersi siano stati assegnati ai singoli partecipanti al momento della costituzione del condominio* ed appare pertanto utile a dare contenuto concreto alla formula negoziale degli atti di compravendita stipulati dal costruttore in cui si dà atto che con la proprietà delle singole unità immobiliari sono trasferiti pro quota anche i beni comuni
- al fine della concreta applicazione della presunzione, dice la cassazione, rileva anche il regolamento di condominio, di natura contrattuale: nella fattispecie, detto negozio *indicava l'area condominiale e quindi i beni trasferiti esplicitamente pro quota ai singoli condomini nella parte della pianta ad esso allegata* delimitata in rosso, al cui interno non era compresa la scarpata, ma che tale *indicazione non poteva considerarsi esaustiva, in quanto l'atto proseguiva, utilizzando l'avverbio "inoltre", e cioè aggiungendo a tale indicazione qualcos'altro, stabilendo che erano di proprietà comune "le opere le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione degli stessi edifici"*, nel cui novero, per le ragioni sopra dette, ha incluso anche il terreno scosceso di cui si discute.

Per quanto riguarda, poi, l' **interpretazione del regolamento (contrattuale) condominiale**, ribadisce la Corte che

- trattasi di atto negoziale che, come tale, la cui determinazione implica un apprezzamento di fatto, censurabile nel giudizio di cassazione soltanto per l'inosservanza dei criteri legali di interpretazione
- non attraverso la mera contrapposizione di una soluzione interpretativa diversa rispetto a quella accolta dalla sentenza impugnata,
- potendo quest'ultima anche non essere l'unica astrattamente possibile, o la migliore in astratto, dovendo essere soltanto plausibile, cioè logica, fondata su elementi concreti e non arbitraria (Cass. n. 16987 del 2018; Cass. n. 28319 del 2017; Cass. n. 24539 del 2009).

***** ***** *****

-ancora una particolare emergenza del canone solidarietà/parziarietà, con specifico riferimento al contratto di fornitura del gasolio: è concluso con il condominio o con i singoli condomini?-

Singolare e, potenzialmente di grande interesse, la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 29/04/2022, n.13583**.

La Corte di appello, accogliendo l'appello del condominio, riformò la decisione del Tribunale che, nel revocare il decreto ingiuntivo richiesto dal fornitore del gasolio per il riscaldamento centralizzato

del condominio, lo aveva condannato al pagamento di unna sola parte del capitale ingiunto, ritenendo il residuo credito prescritto.

Secondo il giudice di appello era fondata la tesi difensiva del condominio, che aveva sostenuto di non essere obbligato al pagamento in quanto la società controparte aveva intrattenuto il rapporto contrattuale direttamente ed in modo autonomo con i singoli fruitori del servizio e non con il condominio medesimo.

Nello specifico:

- il contratto di fornitura era stato stipulato dagli utenti del servizio (condomini e inquilini dello stabile),
- costoroavano deciso di affidare la fornitura alla società ingiungente in una apposita assemblea a cui avevano partecipato non già in qualità di condomini ma, appunto, di meri fruitori del servizio, a
- avevano poi conferito un mandato collettivo per la stipulazione del contratto, senza coinvolgere in alcun modo l'ente condominiale.

La Corte accoglie il ricorso, sulla scorta del seguente percorso motivazionale.

Si doleva (fondatamente, secondo gli Ermellini) il ricorrente della violazione o falsa applicazione degli artt. 1117,1118,1123,1130,1130 bis, 1131,1135 e 1136 c.c., della L. n. 392 del 1978, art. 10 e della L. n. 841 del 1973, art. 6, assumendo che la conclusione accolta dalla sentenza impugnata, che ha ritenuto che il contratto di fornitura non fosse stato stipulato dal condominio ma dagli utenti del servizio in via autonoma come tali e non come condomini, *contrasta con l'assetto normativo che disciplina l'attività dell'ente condominiale, che affida alla assemblea dei condomini le decisioni afferenti la gestione e l'utilizzazione dei beni comuni*, tra i quali è pacificamente da annoverarsi la caldaia dell'impianto di riscaldamento centralizzato, ed all'amministratore l'attuazione delle delibere condominiali e l'amministrazione dei beni comuni, imponendogli puntuali obblighi di rendiconto delle spese e, di conseguenza, non ammette la possibilità che le relative decisioni siano adottate da organi diversi, non previsti dalla legge. Non poteva, quindi, non riconoscersi il carattere condominiale alla assemblea che aveva deliberato la conclusione del contratto di fornitura, *indipendentemente dal fatto che i partecipanti si erano qualificati come utenti del servizio e non semplicemente come condomini, tenuto altresì conto che la L. n. 392 del 1978, art. 10*, attribuisce espressamente al conduttore dell'unità abitativa di partecipare alle assemblee condominiali relative alle spese ed alle modalità di gestione del servizio di riscaldamento, sicché la partecipazione di soggetti non condomini, ma titolari di diritto di godimento in tale tipo di assemblee costituisce una evenienza normale e non idonea a caratterizzare in modo diverso la relativa riunione, escludendo nello specifico che si tratti di assemblea condominiale.

La Cassazione censura la decisione di merito che ha ritenuto che le delibere assembleari relative alla assegnazione del servizio di fornitura del gasolio non avessero impegnato il condominio, per la ragione che ad essa i partecipanti (condomini e inquilini dello stabile) avevano preso parte quali utenti del servizio e non quali condomini,

b. ciò in quanto tale decisione non ha considerato che **l'intervento dei conduttori delle unità immobiliari alle assemblee del condominio relative alle spese ed alla gestione del servizio di riscaldamento costituisce una fattispecie tipica prevista dalla legge** (L. n. 392 del 1978, art. 10)

c. essa, quindi, non può quindi considerarsi "eccentrica", tale da da escludere **la natura condominiale della riunione**, che anzi è sottolineata dalla stessa disposizione normativa

d. **irrilevante** è il fatto che gli intervenuti si siano **qualificati utenti e non condomini o conduttori** di immobili dello stabile, trattandosi di un dato nominale e formalistico, che non può alterare la sostanziale, ed anche formale, natura condominiale dell'assemblea.

E qui la Corte distende un' affermazione di carattere più generale:

- **le disposizioni in tema di condominio che attribuiscono all'assemblea le decisioni sui beni comuni ed all'amministratore il compito di attuarle e l'attività di gestione degli**

stessi e di tenuta della contabilità delle spese hanno carattere vincolante, delineando un sistema di organizzazione rigida, non derogabile se non nei limiti previsti espressamente dalla legge (art. 1138 c.c.).

- **non** risultano ammissibili e consentite **forme organizzative alternative** per la gestione ed amministrazione dei beni comuni
- in concreto, quindi, è irrelevante il fatto che nelle deliberazioni, fosse stato conferito mandato espresso alla persona dello stesso amministratore, senza però menzionare tale sua qualità, di stipulare il contratto di fornitura, trattandosi di previsione meramente ripetitiva di un adempimento che rientra per l'appunto tra le attribuzioni che la legge attribuisce all'amministratore di condominio (art. 1130 c.c.).

***** ***** *****

Andrea Andrich
Avvocato in Venezia