

# FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Dicembre 2021

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

**ALESSANDRO MANZONI**  
in morte di Carlo Imbonati

## Sommario

---

37721 .....	6
impugnazione della sentenza sfavorevole al condominio da parte del singolo condomino, pur nell'acquiescenza dell'amministratore: no alla legittimazione concorrente quando non si tratti di gestione dei beni condominiali. In particolare, il rapporto di lavoro	
37732 .....	7
ancora su art. 1102 c.c. (innovazioni su proprietà solitarie o su parti destinate ad uso comune da parte del singolo condomino) e tutela del decoro architettonico	
37733 .....	9
ancora su nullità ed annullabilità della delibera: conferma dell' inossidabile arresto delle SS.UU. 9839/2021	
37736 .....	10
sull' usucapione da parte del singolo condomino-comunista del bene comune: in particolare, usucapione del lastrico solare	
37823 .....	12
ancora su COSAP e griglie: sull' insorgenza dell' obbligo di pagamento del canone pubblico e sugli effetti del giudicato esterno	
38212 .....	13
delibera assembleare che dispone l' obbligo di un condomino di chiudere le luci per eliminare l' immissione di fumi e vapori: ancora sulla legittimazione del singolo condomino per ottenere l' ordine giudiziale di esecuzione di una delibera condominiale	
38213 .....	14
un' utile memento sul diverso ambito di operatività anche sotto il profilo del possesso tra azione petitoria e possessoria	
38227 .....	15
occupazione di terrazzo comune da parte di proprietari solitari: rilevanza processuale del titolo costitutivo del condominio	
38266 .....	16
ancora un obiter sulla responsabilità da cose in custodia: il cedimento di una ringhiera	

38283 ..... 17

di nuovo: nullità ed annullabilità di delibera (nella specie, consorzio di più condominii): omessa convocazione dell'avente diritto e deducibilità limitata della questione in sede di opposizione a decreto ingiuntivo: la conferma di Cass. SS.UU. 9838/2021

38351 ..... 19

eliminazione barriere architettoniche, deroga alla disciplina sulle distanze ed intercapepine (comune) tra le due proprietà limitrofe: installazione di un ascensore

38352 ..... 21

accertamento della condonialità: in specie, spazi del sottotetto, sovrastanti gli appartamenti all'ultimo piano ed aree corte: irrilevante il riconoscimento di debito nel caso di diritti reali

38468 ..... 22

ancora su regolamentazione dei posti auto e delibera assemblare sull'uso ripartito o turnario: richiamo dei poteri dell'assemblea e un'ipotesi di invalidità della delibera

38498 ..... 24

ancora su bene comune (sottosuolo) e riparto di spesa per la costruzione di un vespai isolante: conferma di orientamenti consolidati in tema di nullità della delibera per non inerenza della spesa e di ratifica di spesa non urgente da parte dell'assemblea

38636 ..... 25

condominio ed appalto: il rispetto delle "forme" garantisce da pretese dell'impresa

38639 ..... 27

impugnazione di delibera assembleare e divieto di destinazione impresso alle proprietà solitarie: ancora sull'efficacia e l'opponibilità delle limitazioni poste dal regolamento c.d. contrattuale. Le case di riposo erogano assistenza e vanno considerate impresa commerciale: ancora sull'interpretazione del regolamento

39335 ..... 30

accertamento della proprietà di un terreno pertinenziale: debbono agire i singoli condomini

39338 ..... 31

una, quantomeno indiretta, conferma sulla prorogatio imperii

39376 ..... 32

il condomino danneggiato è terzo, per il riparto del risarcimento del danno, ma non per le spese di ripristino: in specie, responsabilità risarcitoria per mancata manutenzione del solaio e provenienza delle infiltrazioni da immobile di cui si sconosce il proprietario

39374 ..... 34

interversio possessionis e partecipazione all'assemblea condominiale

39384 ..... 35

comunione e legittimazione a richiedere l' intero ristoro del danno

39598 ..... 36

ancora su apertura di veduta e tutela del decoro architettonico

39756 ..... 37

una riaffermazione in tema di legittimazione dell'amministratore

39918 ..... 37

ancora sul rimborso delle anticipazioni asseritamente sostenute dall'amministratore e sul pagamento dei compensi maturati e non riscossi

40134 ..... 39

obbligo di consegna della documentazione alla cessazione dell' incarico, onere di sua individuazione in capo al nuovo amministratore: sul diritto dei "terzi" a consultare la documentazione e dovere di collaborazione

40428 ..... 43

ancora sul distacco dal servizio di riscaldamento centralizzato

40576 ..... 44

condominio e danno a irragionevole durata del processo, equo indennizzo e legittimazione dell' amministratore

40755 ..... 45

ancora sul c.d. danno figurativo

40824 ..... 46

un obiter sull' inesistenza di una servitù di parcheggio in ragione della considerazione dell' utilitas, riferita al fondo (realità) e non al proprietario

40827 ..... 48

impugnazione di delibera assembleare e convocazione dell'assemblea: individuazione del quorum e cessazione della materia del contendere

40835 ..... 51

vialetto di accesso al condominio e parti comuni: strumentalità accessoria e presunzione di condominialità

40839 ..... 54

una pronuncia sulla soccombenza “virtuale” ma di rilevanza diretta sulla legittimità del distacco del singolo condominio dell'impianto di risaldamento: spese di conservazione, no; spese di gestione ed uso, sì

40841 ..... 56

ancora su presunzione di comproprietà e vendite successive: In specie, il cortile comune

40857 ..... 57

ancora sulla nascita del supercondominio e sulla legittimazione “autonoma e concorrente” del singolo condominio (quale condominio) all’ azione

41254 ..... 60

ancora su usucapione di beni comuni: in specie, spazio antistante due garages in proprietà esclusiva

41490 ..... 63

segregazione di bene comune (terrazza), occupata da un torrino. La garanzia per l’ evizione

41542 ..... 66

lavori in condominio, impalcatura e topi di appartamento: risponde il condominio

impugnazione della sentenza sfavorevole al condominio da parte del singolo condomino, pur nell'acquiescenza dell'amministratore: no alla legittimazione concorrente quando non si tratti di gestione dei beni condominiali. In particolare, il rapporto di lavoro

Con **Cassazione civile sez. II, 01/12/2021, n. 37721** assistiamo ad una utile ricapitolazione in tema di legittimazione (esclusiva) dell'amministratore, (laddove si discuta di questioni concernenti al “gestione dei beni comuni”) e quella (concorrente, e, talvolta, esclusiva) dei singoli condomini, laddove si controverrà di tutela della proprietà (collettiva e/o solitaria).

In concreto, la Corte ritiene corretta la decisione del giudice territoriale che ha escluso la legittimazione dei condomini ad impugnare la sentenza di primo grado (avente ad oggetto la condanna pronunciata dal giudice del lavoro in favore della dipendente – ex portiere – per differenze retributive), risolvendo in tal modo la dibattuta questione circa la possibilità per il singolo condomino di poter supplire all'inerzia del condominio, tenuto conto dell'assenza di soggettività giuridica a quest'ultimo riconosciuta.

Prende le mosse da Cass. SS.UU. 19034/2019 che, chiamata a risolvere una questione sostanzialmente analoga, e ribadendo la conclusione in merito alla carenza di soggettività giuridica per il condominio (dandosi continuità alla sua configurazione quale mero ente di gestione) ha precisato che solo nelle cause che attengono alla **tutela della proprietà dei beni comuni**, i singoli condomini sono legittimati a sostituirsi al condominio anche ai fini dell'impugnazione delle decisioni rese nei confronti di quest'ultimo. Si ribadisce che, in questi casi *"E' il diritto dell'amministratore che si aggiunge a quello dei naturali e diretti interessati ad agire a tutela dei beni dei quali sono comproprietari insidiati da azioni illegittime di altri condomini o di terzi"*, perché *"Allorquando si è in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condomino che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, e che incidono su diritti vantati dal singolo su di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale"*.

Questo principio di diritto, tuttavia, si pone – ad avviso della Corte – del tutto al di fuori del perimetro considerato dalla sentenza oggetto di ricorso, atteso che:

- a. la richiamata pronuncia a sezioni unite del 2019 ha distinto dalle cause che attengono alla tutela della **proprietà dei beni comuni** (e per le quali è appunto riconosciuta la autonoma legittimazione dei singoli condomini), quelle che invece riguardano la **gestione dei beni condominiali o i rapporti contrattuali** che vedono come parte il condominio, affermando che in queste ipotesi non è ammissibile un'autonoma legittimazione dei condomini all'impugnazione
  - nel caso concretamente considerato, il **rapporto di lavoro** tra l'intimata ed il **condominio** è riferibile **esclusivamente a quest'ultimo**, il quale si era peraltro determinato con una transazione a non impugnare la sentenza di primo grado
  - trattandosi di questione “gestoria” **una tale decisione, presa dall'assemblea condominiale, vincola tutti i condomini**, che non possono quindi invocare l'autonomo potere di impugnazione delle decisioni emesse in danno del condominio
  - è, infatti, orientamento consolidato quello in forza del quale (cfr. Cass. 821/2014) "In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 c.c., **l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che**

riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3, solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni".

b. Due, dunque, solo le ragioni che sorreggono la correttezza dell' affermato difetto di legittimazione dei singoli condomini:

- una volta accertato che la controversia esulava dall'ambito di quelle aventi ad oggetto il diritto di proprietà va esclusa la possibilità dell'autonomo esercizio del potere di impugnazione da parte dei singoli condomini, anche in eventuale dissenso con il condominio, per il che deve ritenersi escluso che ricorrenti potessero a loro volta impugnare la sentenza del Tribunale (cfr. al riguardo Cass. n. 2636/2020)
- l'adozione di una delibera con la quale è stata approvata la transazione della lite pendente e disposta la rinuncia al relativo giudizio, in mancanza di impugnazione da parte degli stessi ricorrenti e di suo annullamento, implica che il suo contenuto abbia efficacia vincolante e che non possa quindi permetterne di superarne gli effetti (cfr. al riguardo Cass. n. 7043/2021).

## **37732**

ancora su art. 1102 c.c. (innovazioni su proprietà solitarie o su parti destinate ad uso comune da parte del singolo condomino) e tutela del decoro architettonico

**T**orna ad occuparsi di decoro architettonico **Cassazione civile sez. II, 01/12/2021, n.37732**

Il fatto: il condominio evocava al giudizio del Tribunale il proprietario e conduttore di una proprietà solitaria, lamentando che i predetti avevano realizzato, nella parte posteriore del fabbricato, una *veranda chiusa in alluminio preverniciato bianco con pannelli in laminato plastico e vetri, per rendere il vano abitabile ed avevano sostituito gli infissi originariamente in douglas con infissi in alluminio preverniciato bianco*. L'attore lamentava che detti interventi non erano stati autorizzati dal condominio né dalla sovrintendenza, pur trattandosi di fabbricato sottoposto a vincolo paesaggistico ed avevano arrecato un danno estetico per l'utilizzo di materiali diversi da quelli costruttivi, oltre ad aver ampliato le superfici, in violazione del regolamento condominiale.

La domanda fu (parzialmente) accolta nei confronti del proprietario; l'appello fu rigettato, per quel che riguarda il merito, ravvisando negli interventi edili svolti, una lesione del decoro architettonico.

La sentenza veniva ricorsa per Cassazione, che rigettava il gravame.

Risolta una serie di questioni processuali, così rilevando:

- le disposizioni dell'art. 171 c.p.c., e art. 307 c.p.c., commi 1 e 2, sulla cancellazione della causa dal ruolo per la mancata costituzione delle parti, non si applicano se le parti, *costituendosi tardivamente, dimostrino la comune volontà di dare impulso al processo*, regolarizzando in tal modo la costituzione del rapporto processuale (Cassazione civile sez. III, 25/07/2000, n. 9730; Cassazione civile sez. II, 24/09/1994, n. 7855)

- l'interesse all'impugnazione - inteso quale manifestazione del generale principio dell'interesse ad agire e la cui assenza è rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado del processo deve essere individuato in un interesse *giuridicamente tutelabile, identificabile nella concreta utilità* derivante dalla rimozione della pronuncia censurata, non essendo sufficiente l'esistenza di un mero interesse astratto ad una più corretta soluzione di una questione giuridica (Cass. Civ., Sez. II, 11.12.2020, n. 28307; Cass. Civ., Sez. V, 18.2.2020, n. 3391)

affronta il merito della questione: si doleva, il ricorrente, della violazione e falsa applicazione dell'art. 1122 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto che *la sostituzione degli infissi in legno douglas con quelli in alluminio anodizzato, fossero lesive del decoro architettonico* nonostante le finestre non fossero visibili dalla strada e nonostante nel condominio fossero stati effettuati altri interventi da parte di altri condomini in relazione ad altre verande.

Per dichiarare l'inammissibilità del ricorso al Corte rileva che la sentenza impugnata ha deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame del motivo di ricorso non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa, ciò determinando (Cass. Sez. U., 21/03/2017 n. 7155) l'inammissibilità del gravame.

Infatti:

1. è innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne **alteri le linee architettoniche**, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'**aspetto armonico di esso**, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio (Cassazione civile sez. II, 11/09/2020, n. 18928; Cass. Civ., n. 14607 del 2012; Cass. Civ., n. 10350 del 2011)
2. **non** può attribuirsi alcuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., al **grado di visibilità** delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cass. Sez. 2, 16/01/2007, n. 851)
3. ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, **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 (Cassazione civile sez. II, 26/05/2021, n. 14598; Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25790; Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398)
4. non rileva neppure la **diminuzione di valore economico correlata alla modifica**, in quanto, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata, **il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico**, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (così Cass. Sez. 2, 31/03/2006,

n. 7625; Cass. Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899; Cass. Sez. 2, 15/04/2002, n. 5417)

5. **l'indagine** volta a stabilire in concreto se un'innovazione determini o meno l'alterazione del decoro architettonico **spetta al giudice di merito**, il cui apprezzamento si sottrae al sindacato di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350; Ca del fabbricato ss. Sez. 2, 23/02/2012, n. 2741; Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 10/05/2004, n. 8852; Cass. Sez. 2, 16/05/2000, n. 6341; Cass. Sez. 2, 05/10/1976, n. 3256).

Niente, dunque, “di nuovo sotto il sole”, tant’è che la Corte – in concreto - ha ritenuto che, **in concreto**, la sostituzione degli infissi esterni della facciata principale, *originariamente in legno douglas e uniformi per tutte le aperture del fabbricato, con nuovi infissi in alluminio preverniciati in bianco, costituisse lesione del decoro architettonico* poiché la **caratterizzazione uniforme degli infissi sulla facciata incideva sulla fisionomia del fabbricato e sul pregio estetico del medesimo**, né valeva a superare la lesione estetica l’adattamento con l’applicazione di una striscia adesiva marrone sull’infisso bianco; inoltre, anche **la veranda posta sulla facciata posteriore presentava consistenti ed evidenti difformità per i materiali utilizzati, colori e fisionomia** del manufatto rispetto al modello tipo degli appartamenti del condominio ed alle caratteristiche prevalenti.

Si tratta, all’evidenza, di utile, anche se “monotona” ricapitolazione, sul decoro architettonico.

## 37733

ancora su nullità ed annullabilità della delibera: conferma dell’ inossidabile arresto delle SS.UU. 9839/2021

In una controversia avente ad oggetto l’ impugnazione di una delibera assembleare avente ad oggetto il pagamento di costi dei lavori di manutenzione straordinaria, poi tradotti in un decreto ingiuntivo, opposto sulla scorta del rilievo che si trattava di lavori che non interessavano (quantomeno in parte) il condominio di cui faceva parte l’ opponente, **Cassazione civile sez. II, 01/12/2021, n.37733** ribadisce principi noti (e la recente loro conferma da parte di Cass. SS.UU. 9839/2021)

Si riafferma:

- a. la **mera ripartizione** tra i condomini delle spese, fatte nel comune interesse, è questione che, a tenore dell’ insegnamento di questo Supremo Collegio - Cass. SU n. 9839/21 - configura **vizio di annullabilità e, non già, di nullità** della delibera assembleare
- b. in ipotesi di **annullabilità** della delibera assembleare alla base della pretesa creditoria azionata dal condominio con il decreto ingiuntivo deve **esser proposta apposita domanda in via d’azione** per l’annullamento della delibera presupposta e non solo eccezione al riguardo, con il corollario che la domanda deve essere **tempestiva** rispetto al termine ex art. 1137 c.c.
- c. in concreto, il ricorrente **non ha proposto azione, ossia apposita domanda per far rilevare l’annullabilità della delibera** posta alla base della

pretesa creditoria azionata, né ha rispettato il termine di decadenza per l'impugnazione, bensì ha lumeggiato nullità delle delibere di assegnazione lavori all'impresa appaltatrice e di fissazione della tempistica di pagamento - per impossibilità giuridica dell'oggetto e contrarietà a norma imperativa.

- d.** una volta che l'impugnante non ha tempestivamente impugnato la delibera assembleare che ha in concreto ripartito tra i condomini la spesa sopportata per le opere commissionate, la questione non può essere tardivamente sollevata in via d'eccezione nel procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo fondato su detta delibera, posto che eventuali vizi afferenti la deliberazione di concreta ripartizione della spesa configurano esclusivamente ipotesi di annullabilità della stessa e mai di nullità,
- e.** infatti la contestazione d'eventuale vizio nella ripartizione delle spese comuni involge questione di annullabilità da proporre in via d'azione e, non già, d'eccezione nei termini ex art. 1137 c.c., stabiliti per l'impugnazione delle delibere assembleari viziose.

## **37736**

sull' usucapione da parte del singolo condomino-comunista del bene comune: in particolare, usucapione del lastrico solare

**A**nche in questo caso si ha una utile (ma non innovativa) ricapitolazione: **Cass. civ., sez. II, sent., 1° dicembre 2021, n. 37736** si occupa di usucapione del bene comune da parte del singolo condomino-comunista.

All' esito di una divisione ereditaria (e consolidatasi la piena proprietà, dopo la morte dell'usufruttuaria) si faceva questione della rivendicazione da parte di una delle due comuniste, della comproprietà del lastrico solare di copertura dell'immobile, sul rappresentato presupposto che l'accesso allo stesso le era stato precluso in dipendenza della realizzazione di opere da parte della menzionata società senza il suo consenso, invocando, perciò, la condanna della convenuta al ripristino dello "status quo ante" oltre che al risarcimento del danno.

La convenuta società, che aveva acquistato la quota dell'altra comunista, instava per il rigetto della domanda, chiedendo la dichiarazione dell'acquisto della proprietà per usucapione in suo favore del controverso lastrico condominiale.

Il Tribunale rigettava la domanda principale ed accoglieva quella riconvenzionale, pronuncia che veniva confermata in sede di appello. I giudici del gravame rilevavano che era emerso che la dante causa dell'appellante non aveva accesso al contestato lastrico solare a decorrere dal momento in cui le due quote dell'edificio erano state volontariamente divise tre le due sorelle e, comunque, quantomeno dal 10 aprile 1983, ragion per cui, considerando anche il periodo del possesso "*ad usucapiendum*" di cui aveva goduto la stessa dante causa, la società appellata (successiva acquirente) aveva acquistato, appunto a titolo di usucapione, la proprietà del lastrico solare in questione.

Una tale ricostruzione (in fatto e diritto) veniva condivisa dalla cassazione che accoglieva il gravame rilevando quanto si passa ad esporre.

In fatto, osserva la Corte, è emerso che il ricorrente aveva agito in rivendicazione per il riconoscimento della comproprietà indivisa del lastrico solare, ancorché la sua dante causa fosse risultata assegnataria - in virtù dell'atto di divisione volontaria - della quota ideale del 50%, pur con le attribuzioni distinte in proprietà esclusive delle porzioni immobiliari site al pianterreno e del primo piano. Nell'atto notarile di divisione non era stata affatto prevista l'attribuzione della proprietà esclusiva del lastrico solare in capo ad una delle due parti e le stesse avevano anche dichiarato che, da quel momento, si immettevano nel possesso di diritto delle rispettive quote, escludendosi, quindi, che si fosse proceduto anche ad una divisione di fatto dell'originaria comproprietà comune.

Ha, quindi, errato al Corte di appello nella parte in cui ha interpretato il suddetto atto di divisione suddetto atto di divisione, sostenendo che la proprietà del lastrico solare fosse stata attribuita in via esclusiva alla ad una delle due sorelle, con esclusione di ogni diritto dell'altra, negando la sussistente e permanente comproprietà del lastrico in capo d entrambe le condividenti.

Dal particolare (che portava la Corte ad erroneamente affermare il maturare del termine per l'usucapione) al generale (invocando il precedente di Cass. n. 5226/2002 e n. 11903/2015):

- a. in tema di **comunione**, non è ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari,
- b. ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo
  1. soltanto un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene
  2. che, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva,
- c. in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva
- d. è noto che solo quando il comproprietario sia nel possesso del bene comune può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione del titolo del possesso e, se già possiede "animo proprio" ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, a tal fine occorrendo che
  1. d.1 utilizzi il bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui
  2. d.2. tale da evidenziare in modo univoco la volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus"
  3. d.3.e non è sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune)
- e. solo il compossessore "pro indiviso" di un immobile, che poi consegua il possesso esclusivo di fatto ed incontestato di una porzione di esso in esito a divisione, può invocare, ai fini dell'usucapione di tale porzione,

anche il precedente composesso, in virtù della sopravvenuta qualità di successore nel composesso degli altri condividenti e della possibilità, prevista dall'art. 1146 c.c., comma 2, di accessione del proprio possesso a quello esercitato dai condividenti medesimi: questa facoltà, dunque, deve ritenersi preclusa al composessore "semplice".

## 37823

ancora su COSAP e griglie: sull' insorgenza dell' obbligo di pagamento del canone pubblico e sugli effetti del giudicato esterno

Torna ad occuparsi del contenzioso tra un condominio e Roma Capitale) in tema di debenza del tributo per l' occupazione del suolo pubblico **Cassazione civile sez. II, 01/12/2021, n. 37823** interessante nella misura in cui viene affrontata la questione del giudicato esterno.

La pretesa (rigettata dai giudici del merito, con pronuncia confermata dalla Cassazione), riguardava si fondava sull' *accertata esistenza di griglie e intercapedini di pertinenza dello stabile condominiale aperte sul piano di calpestio di strade pubbliche o private ma soggette a servitù di pubblico transito*.

Il Tribunale riteneva che, *in difetto di un titolo concessorio*, non potesse riconoscersi l'insorgenza di una obbligazione di pagamento del canone.

Rileva la Corte:

- il condominio controricorrente ha depositato copia di una sentenza di merito, con attestazione di passaggio in giudicato, resa in altro giudizio tra le medesime parti, avente ad oggetto una annualità diversa di COSAP per le medesime griglie oggetto della presente causa, che negava l' obbligo dell'ente;
- ciò porta alla necessità di dare seguito al principio di diritto enunciato dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo cui "Qualora due giudizi tra le stesse parti abbiano riferimento al medesimo rapporto giuridico, ed uno di essi sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla situazione giuridica ovvero alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe la cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza, preclude il riesame dello stesso punto di diritto accertato e risolto, anche se il successivo giudizio abbia finalità diverse da quelle che hanno costituito lo scopo ed il petitum del primo" (Cass. Sez. Un. sent. n. 13916/2006) – secondo le Sezioni unite, si tratta di principio applicabile:
  - a) anche ai rapporti di durata e per altro verso,
  - b) che resta coerente anche con il concorrente principio dell'autonomia dei periodi d'imposta, valido in materia tributaria, perché l'indifferenza della fattispecie costitutiva dell'obbligazione relativa ad un determinato periodo rispetto ai fatti che si sono verificati al di fuori dello stesso si giustifica soltanto in relazione a quelli non aventi caratteristica di durata e comunque variabili da periodo a periodo (ad esempio, la capacità contributiva, le spese deducibili), e

non anche con riferimento agli elementi costitutivi della fattispecie che, estendendosi ad una pluralità di periodi d'imposta (ad esempio, le qualificazioni giuridiche preliminari all'applicazione di una specifica disciplina tributaria), assumono carattere tendenzialmente permanente (così, tra le tante, Cass. n. 37/2019).

- principio che deve trovare applicazione anche alla presente fattispecie, che concerne *l'avvertimento di una situazione di fatto e di diritto - relativa alla proprietà delle griglie o intercapedini, alle loro caratteristiche, al regime giuridico dell'area ove esse insistono* - che è suscettibile di *rimanere stabile nel tempo*.

## 38212

delibera assembleare che dispone l' obbligo di un condomino di chiudere le luci per eliminare l' immissione di fumi e vapori: ancora sulla legittimazione del singolo condomino per ottenere l' ordine giudiziale di esecuzione di una delibera condominiale

**L**a decisione di **Cassazione civile sez. II, 03/12/2021, n. 38212** merita di esser segnalata soprattutto con riferimento allo specifico profilo della legittimazione. Si discuteva dell'azione intentata da una condoina che, assumendo di esser proprietaria dell'appartamento, con annesso giardino terrazzato, su cui si aprivano luci finestrate di un sottostante garage di proprietà della società convenuta, costruttrice dell'edificio, allegava che, attraverso dette aperture, si immettevano nel giardino e nell'appartamento di sua proprietà, i gas di scarico delle autovetture provenienti dal garage, impedendo il normale uso e vivibilità degli ambienti.

Deduceva, al proposito che nel corso di un'assemblea condominiale era stato concluso un accordo con la società convenuta per dirimere ogni possibile controversia, *accordo che prevedeva l'eliminazione delle luci finestrate mediante la realizzazione di un muro, con accollo delle spese a carico dei condomini interessati*, e che era stato approvato anche dall'assemblea condominiale, occorrendo modificare la facciata dell'edificio; che - nonostante i numerosi solleciti - le opere non erano state mai realizzate.

A fronte dell' inadempimento della convenuta agiva giudizialmente per far dichiarare il suo obbligo di chiudere le luci e di realizzare il muro, con onere dell'attrice di sostenere solo la metà delle spese necessarie per la realizzazione dei manufatti.

Il Tribunale rigettava la domanda, ma la Corte andava di diverso avviso e in parziale riforma della decisione di primo grado, dichiarava "l'obbligo a carico della società appellata di eseguire la delibera condominiale per quanto concerne la chiusura delle luci ivi indicate, con il contributo economico ivi sancito".

Il ricorso proposto dall'appellata – soccombente incontrava il favore della Corte, la quale rilevava che non vi era agli atti la prova di un accordo in via autonoma con cui le parti si fossero impegnate a procedere all'eliminazione delle luci, che – invece – si collegava al contenuto di una delibera assembleare, che il singolo condomino chiedeva fosse giudizialmente eseguita.

L'errore del giudice del merito sta proprio nel fatto di aver erroneamente ritenuto che il singolo condomino avesse azione nei confronti di altro condomino per ottenere l'esecuzione di una delibera condominiale rimasta ineseguita.

Doveva, invece (osserva la Corte) trovare applicazione l'art. 1105 comma 4 c.c., dettato in tema di comunione ordinaria, ma applicabile anche al condominio, secondo il quale, se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero, se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può solo ricorrere all'autorità giudiziaria, che provvede in Camera di consiglio ad adottare i provvedimenti opportuni (potendo anche nominare un amministratore giudiziario).

Quindi, rileva la Corte, va escluso che si possa configurare un potere del singolo condomino di ottenere direttamente l'esecuzione di una delibera assembleare ad opera di altro condomino (o dell'amministratore): la previsione del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria per adottare gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione (inclusi gli atti di conservazione), *preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere direttamente i provvedimenti relativi alla "res", ai fini della sua amministrazione o gestione nei rapporti interni tra i comuniti* (Cass. 1818038/2020; Cass. 11802/2020; Cass. 8876/1998).

Quindi, escluso che fosse intervenuto un accordo contrattuale (che, tra le altre cose, avrebbe natura ed effetti solo inter partes, a' sensi dell'art. 1372 c.c.) era preclusa la possibilità di dichiarare che la società fosse comunque tenuta ad eseguire la delibera condominiale, posto che la domanda era stata avanzata dal singolo condomino (senza la "mediazione" dell'art. 1105 c.c.), stante (come più oltre si ribadisce) *l'insussistenza del diritto del singolo condomino, azionabile in sede contenziosa, di ottenere l'accertamento dell'obbligo di altro condomino di dare esecuzione ad una delibera condominiale* (cfr., in tal senso: Cass. s.u. 9685/2013, secondo cui, quando al bene della vita che la parte intendere non corrisponde una norma che gli dia fondamento, non deve essere disposta l'integrazione del contraddittorio, ma la domanda va rigettata, perché diretta a far valere un diritto inesistente).

## 38213

un' utile memento sul diverso ambito di operatività anche sotto il profilo del possesso tra azione petitoria e possessoria

**D**i Cassazione civile sez. II, 03/12/2021, n. 38213, vale solo riportare un significativo passaggio che ribadisce principi che dovrebbero esser dati per acquisiti, ma non sempre lo sono.

Si discuteva di un' opposizione, che due condomini (comproprietari di tre posti auto) proponevano ex art.1137 c.c., avverso una delibera che aveva deliberato di dar mandato ad un ingegnere ai fini della presentazione ai vigili del fuoco, per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi, del progetto - dallo stesso professionista realizzato - di predisposizione dei posti-auto, delle uscite di sicurezza, delle corsie di manovra e delle vie di fuga all'interno dell'autorimessa condominiale, progetto che contemplava i 74 posti-auto e le 5 uscite di sicurezza da sempre esistenti nell'autorimessa del condominio.

Esponevano, quindi, che la via di fuga connessa all'uscita di sicurezza n. 1 prevista in progetto attraversava illegittimamente uno dei tre posti-auto di loro esclusiva proprietà.

Il tribunale dichiarava la nullità delle delibere impugnate, proponeva appello il condominio, che veniva dichiarato inammissibile dalla Corte, con sentenza che veniva – tuttavia – successivamente cassata.

La declaratoria di nullità delle delibere veniva, perciò, confermata dal giudice del rinvio.

Il ricorso per Cassazione proposto dal condominio, che affermava (un supposto precedente a sé favorevole all'esito di un precedente giudizio possessorio), non è condiviso dalla Corte, che testualmente afferma:

- a) il giudicato formatosi sulla **domanda possessoria è privo di efficacia nel giudizio petitorio**, avente ad oggetto l'accertamento dell'avvenuto **acquisto del diritto di proprietà o di un altro diritto reale per usucapione**, in quanto il possesso utile ad usucapire ha requisiti che non vengono in rilievo nei giudizi possessori, ove l'accoglimento della domanda prescinde dall'accertamento della legittimità del possesso ed offre tutela ad una mera situazione di fatto che ha i caratteri esteriori dei diritti sopra menzionati (cfr. Cass. (ord.) 2.12.2020, n. 27513; Cass. 5.10.2009, n. 21233; Cass. 20.7.1999, n. 7747, secondo cui le azioni proposte, rispettivamente, in sede possessoria e petitoria, pur nell'eventuale identità soggettiva sono caratterizzate dall'assoluta diversità degli altri elementi costitutivi ("causa petendi" e "petitum"));
- b) ne consegue che **nel giudizio petitorio non possono essere invocati i provvedimenti emessi in sede possessoria, né le argomentazioni e le circostanze risultanti dalla sentenza che ha definito quel giudizio**, giacché queste ultime hanno rilievo solo in quanto si trovino in connessione logica e causale con la decisione in sede possessoria, e perciò, lasciando impregiudicata ogni questione, sulla legittimità della situazione oggetto della tutela possessoria, non possono influire sull'esito del giudizio petitorio (cfr. anche Cass. 16.12.1986, n. 7557, secondo cui le prove acquisite nel giudizio possessorio non possono (salvo che non siano state preordinate a tale utilizzazione) essere richiamate nel giudizio petitorio, in favore dell'una o dell'altra parte)".

Principi certamente noti, ma che talvolta pare opportuno richiamare e ribadire.

**38227**

occupazione di  
terrazzo comune da  
parte di proprietari  
solitari: rilevanza  
processuale del titolo  
costitutivo del  
condominio

La rilevanza contrattuale dell'atto di costituzione del condominio (sappiamo, quello che per primo segmenta l'originaria unica proprietà), soprattutto con riferimento all'esatta individuazione delle proprietà solitarie è ribadito da **Cassazione civile sez. II, 03/12/2021, n. 38227**.

L'attore evocava al giudizio del Tribunale i convenuti, nelle rispettive qualità di proprietario ed usufruttuario, per chiedere fosse accertato che essi

avevano occupato una porzione di terrazzo di uso comune, adducendo che essi avevano presentato una variazione catastale con la quale avevano unito al loro appartamento il terrazzo comune, individuato con altra particella.

I convenuti si costituirono per resistere alla domanda e, in via riconvenzionale spiegarono domanda di usucapione ventennale e decennale ex art. 1159 c.c., deducendo che, a seguito delle varianti apportate il terrazzo era accessibile solo dall'appartamento di loro proprietà.

Il Tribunale accolse parzialmente la domanda e dichiarò, sulla base dei titoli di proprietà, che l'attore era proprietario di solo di una porzione del terrazzo oggetto di causa, individuata a mezzo di CTU.

L'appello venne rigettato e il provvedimento conclusivo venne ricorso per Cassazione.

La Corte, tuttavia, dichiarò inammissibile il ricorso, rilevando che il giudice del merito avevarettamente esaminato i titoli di proprietà e, con apprezzamento insindacabile in sede di legittimità, evidenziava *che la planimetria allegata alla scrittura privata - che rappresenta l'atto costitutivo del condominio-, richiamato dal titolo di acquisto del ricorrente, non aveva la forma rettangolare e più ampia di cui alla variazione catastale dal medesimo presentata successivamente all'atto d'acquisto dell'appartamento.*

La variazione catastale, dunque, non era quindi conforme al titolo di proprietà (così confermandosi la sostanziale irrilevanza, sotto il profilo dominicale, delle risultanze catastali); in concreto, da essa risultava che il terrazzo aveva una forma trapezoidale ed una minore estensione rispetto alla particella, generata dalla variazione catastale.

Quindi, non risultando la variazione apportata quando ormai il condominio si era costituito e, quindi, quando ai beni comuni potevano efficacemente disporre solo tutti i condomini, mediante il successivo rogito (titolo valorizzabile dal ricorrente, successivo aveni causa) questi non aveva acquistato la proprietà esclusiva del terrazzo se non nei limiti della planimetria allegata all'atto del suo dante causa, ovvero la scrittura privata con la quale il condominio era stato costituito.

## 38266

ancora un obiter sulla responsabilità da cose in custodia: il cedimento di una ringhiera

Poco più di un obiter, quello di **Cassazione civile sez. VI, 03/12/2021, (ud. 14/09/2021, dep. 03/12/2021), n.38266**

Si discuteva del risarcimento del danno conseguente al cedimento di una ringhiera condominiale: la ricorrente proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale che le aveva attribuito responsabilità, ai sensi dell'art. 2051 c.c.; resistevano gli altri convenuti, tra cui il condominio.

La corte di appello riduceva il quantum della domanda, ripartendo al responsabilità tra due convenuti (estraneo ai fatti il condominio).

Questo il passaggio motivazionale rilevante a' fini che qui ne occupano: questo giudice di legittimità (ha) chiarito che, *in caso di appalto, la consegna del bene all'appaltatore non fa venir meno l'obbligo di custodia e vigilanza del committente ai fini della sua responsabilità ex art. 2051 c.c. per i danni causati ai terzi mediante l'esecuzione dell'opera appaltata, il confine rimanendo, seguendo il paradigma tipico dell'art. 2051 c.c., nel caso fortuito* (Cass. sez. 3, 17 marzo 2021 n. 7553). Il che fa intendere che, anche nel caso di commessa dei lavori alla stazione appaltante, resta in capo al committente (sia esso condominio o singolo committente) un obbligo generale di vigilanza e custodia, riconducibile al paradigma della "culpa in eligendo" (adeguatezza dell'impresa) e della "culpa in vigilando" (quel che viene definita "alta vigilanza" sulla corretta esecuzione dei lavori).

## **38283**

di nuovo: nullità ed annullabilità di delibera (nella specie, consorzio di più condominii): omessa convocazione dell'avente diritto e deducibilità limitata della questione in sede di opposizione a decreto ingiuntivo: la conferma di Cass. SS.UU. 9838/2021

**D**i invalidità della delibera (questa volta consortile) si occupa **Cassazione civile sez. II, 03/12/2021, n. 38283** che fa applicazione alla materia consortile (nel caso di consorzi di più condomini, concetto – all'evidenza – assimilabile al supercondominio) dei principi posti dalla pluricitata Cass. SS.UU. 9838/2021.

I fatti: il consorzio chiedeva e otteneva, nei confronti di un consorziato, ingiunzione di pagamento della somma, a titolo di oneri consortili ordinari e servizi di vigilanza non versati per gli anni pregressi. Proponeva opposizione il consorziato, che – dopo alterne vicende processuali – trovava accoglimento avanti al Corte di Appello, che condivideva l' eccezione di nullità **delle deliberazioni di assemblea, sottese alla richiesta fatta con l'ingiunzione, in assenza della prova che la consorziata fosse stata convocata secondo le previsioni e modalità dello Statuto del Consorzio**, ritenendo, la Corte che un tale vizio potesse esser fatto **valere dall'interessato anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo**.

Proponeva ricorso per cassazione il convenuto consorzio, gravame che incontrava il favore della Corte, sulla base

- della perimetrazione delle categorie di nullità ed annullabilità della delibera (e della conseguenza loro rilevabilità in sede di opposizione a decreto ingiuntivo) posta dalle Sezioni Unite nel 2021
- dell' applicabilità di tale differenziazione anche alle delibere consortili.

Opponeva il consorzio che *le ragioni di invalidità, attinenti a una delibera consortile, poste a base di una presa fatta valere con decreto ingiuntivo, possono essere fatte solo in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c. contro la delibera, non in sede di opposizione a decreto ingiuntivo*.

La Cassazione fa le mostre di condividere un tale assunto, sulla scorta del seguente percorso argomentativo:

1. " le Sezioni Unite di questa Corte hanno recentemente stabilito i seguenti principi:

- a. "In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dalla L. n. 220 del 2012, art. 15 mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2";
- b. "Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento" (Cass., S.U., n. 9838/2021).

2. Inoltre, **l'impugnazione delle deliberazioni di un consorzio costituito da diversi condominii non è disciplinata dall'art. 2606 c.c.** dal momento che il consorzio non è formato da imprenditori, ma da enti di gestione, **bensì dalle disposizioni dettate in materia di condominio negli edifici**, applicabili in via analogica, essendo compatibili con la struttura organizzativa e con le finalità dell'ente (Cass. n. 3725/1978)
3. ne segue che, **la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un consorzio atipico**, di gestione di parti comuni poste al servizio di proprietà esclusive (nella specie, consorzio di urbanizzazione), ad uno dei partecipanti al consorzio, **in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta, non già la nullità, ma l'annullabilità della deliberazione** che, ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i

consorziati assenti e dalla approvazione per quelli dissidenti), è valida ed efficace (**per consolidamento**) nei confronti di tutti i partecipanti al consorzio, in applicazione di un indirizzo, rinvenibile nella materia delle **delibere delle assemblee condominiali, cui la materia delle delibere consortili è assimilabile**, ed al quale il legislatore si è uniformato anche in materia societaria, che, invertendo i principi comuni di diritto negoziale, ha assunto la generalità dei casi di contrasto con la legge od il regolamento nella categoria dell'annullabilità, rimanendo pertanto confinata la nullità assoluta in casi nominati o residuali nella elaborazione giurisprudenziale (Cass. n. 24052/2004).

In concreto, la ragione di nullità: contravvenendo a tali arresti, la Corte di Appello ha riconosciuto la nullità della delibera, per il difetto di convocazione, a fronte del rilievo (incontestabile) secondo non risultava che l'opponente avesse proposto domanda, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, volta in ipotesi ad ottenerne l'annullamento.

## 38351

eliminazione barriere architettoniche, deroga alla disciplina sulle distanze ed intercapedine (comune) tra le due proprietà limitrofe: installazione di un ascensore

**D**i eliminazione delle barriere architettoniche e delle questioni connesse, si occupa **Cassazione civile sez. II, 03/12/2021, n. 38351**

Un istituto religioso (premettendo di essere proprietaria di un complesso immobiliare il cui quinto piano sottostrada comprendeva anche la vecchia chiesa o cripta alla quale era possibile accedere tramite una scala denominata "scala santa" in parte in comunione con il limitrofo condominio) si doleva del fatto che i convenuti, nell'effettuare dei lavori di ristrutturazione nel proprio immobile avevano installato un ascensore esterno, avevano rimosso un cancello di proprietà esclusiva della congregazione, ristretto l'apertura in cui detto cancello era collocato per posizionare il castelletto dell'ascensore ed installato un cancello piccolo del quale detenevano le chiavi, con l'effetto di impedire l'accesso alla chiesa dalla cosiddetta scala santa.

Si dolevano, in particolare, del fatto che l'ascensore ed il castelletto erano stati edificati **senza rispettare le distanze legali** e con occupazione di una vanfila di proprietà esclusiva. Concludeva, quindi, per *l'accertamento della proprietà unica ed esclusiva dell'intero locale chiesa e del cancello che consentiva l'uscita nella scalda santa nonché della vanella con condanna dei convenuti alla demolizione del vano ascensore e di ogni parte connessa alla violazione dei diritti di essa attrice nonché della nullità dell'atto di divisione operato fra i convenuti e, in subordine, chiedeva la dichiarazione del possesso ultra decennale o ultraventennale della porzione terminale della scala santa con conseguente intervenuta usucapione della proprietà esclusiva con rimozione del cancello installato e ripristino dei luoghi*.

La Corte di appello, nel decidere sul gravame proposto avverso la sentenza di primo grado, accertava che oggetto della vendita contenuta nel rogito che la vendita a suo tempo effettuata (e che – quale primo atto divisionale aveva dato ex lege origine al condominio), da cielo a terra e sottosuolo, ricomprendeva tutte le parti non espressamente escluse come quelle al quarto ed al terzo livello sottostrada con la conseguenza che *il subalterno n. 25, corrispondente al quinto piano*

*sottostrada, non essendo espressamente citato nel rogito come parte esclusa non poteva ritenersi di proprietà esclusiva della Congregazione.*

Escludeva, sulla scorta del richiamo alla sentenza n. 6253/2012 del Consiglio di stato che **l'ascensore quale "volume tecnico" o "impianto tecnologico"** strumentale alle esigenze tecnico funzionali dell'immobile potesse essere inteso quale costruzione in senso strettamente civilistico e sottoposta al regime giuridico delle distanze legali; di più affermava che un tale manufatto – costituente, appunto, volume tecnico - dovesse essere sottoposto alla **legislazione in materia di rimozione delle barriere architettoniche, di cui al disposto del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 79, comma 1.**

Non condividendo tale ricostruzione, l'istituto religioso ricorreva in Cassazione, denunciando la violazione ed errata applicazione degli artt. 873 e 907 c.c. per non avere la corte territoriale statuito conformemente al principio secondo cui *l'ascensore realizzato tra fabbricati adiacenti ma all'interno della proprietà individuale deve rispettare le distanze legali dalle vedute, non potendosi invocare la disciplina speciale prevista dalle normative sulle barriere architettoniche.*

La Cassazione, tuttavia, riteneva l'infondatezza del motivo, rilevando che il **D.P.R. n. 380 del 2001, art. 79**, nel quale è stato poi trasfuso la **L. n. 13 del 1989, art. 3**, si riferisce alle **"Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi"** e prevede che:

1. *"Le opere di cui all'art. 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.*
2. *E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 c.c., nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune".*

Correttamente, osserva la Cassazione, **la corte d'appello ha motivato la conclusione circa la non applicabilità delle distanze** non sulla scorta della constatazione che fra l'impianto dell'ascensore e la proprietà dell'appellante esiste uno spazio o proprietà di uso comune fra le parti, secondo le previsioni civilistiche, circostanza esplicitamente esclusa dalla ctu, ma sulla diversa ratio che *l'ascensore costituisce un impianto tecnologico strumentale alle esigenze tecnico funzionali dell'immobile e che la normativa sulle barriere architettoniche là dove contiene espressioni quali "spazio o area di proprietà comune o di uso comune" non possa essere intesa in senso strettamente civilistico*, potendo rilevare anche uno *spazio che comunque denominato per le caratteristiche si presta ad essere impiegato dai residenti di entrambi gli immobili confinanti.*

Trattavasi, quindi, di un apprezzamento di fatto, non sindacabile che aveva portato i giudici del merito a prender atto che lo stesso istituto religioso aveva riconosciuto di avere sempre utilizzato lo spazio oggetto di causa, giustificandosi, quindi (ed in forza di tale proprietà condivisa) l'applicazione della previsione del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 79, comma 1, che ha recepito della L. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1.

Quindi:

- non potevano trovare applicazione i precedenti evocati dall' istituto ricorrente, che – per contro- non riguardavano proprietà condivise, bensì aree di proprietà esclusiva (cfr. Cass. 13358/2016 e 25835/2018)
- trattandosi di spazio od area di uso comune doveva, per contro, trovare riferimento proprio il citato il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 79, comma 1, finalizzato a favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche fra edifici privati, ritenendosi, per l'effetto, legittima la deroga alla disciplina delle distanze.

## 38352

accertamento della condonialità: in specie, spazi del sottotetto, sovrastanti gli appartamenti all'ultimo piano ed aree cortive: irrilevante il riconoscimento di debito nel caso di diritti reali

**D**i controversia tra due condomini limitrofi si occupa **Cassazione civile sez. II, 03/12/2021, n.38352.**

Un condominio conveniva al giudizio del Tribunale il condominio limitrofo ed alcuni suoi condomini, per sentir accertare che gli *spazi del sottotetto, sovrastanti gli appartamenti all'ultimo piano e dai loro titolari rivendicati, e le aree cortive, occupate dai titolari degli alloggi siti al piano terra, erano in effetti di proprietà comune.*

Il Tribunale accolse la domanda, che fu contestata in appello dai soccombenti, i quali videro accolto il gravame, ritenendo il giudice di appello che *i vani del sottotetto effettivamente erano pertinenza degli alloggi siti all'ultimo piano dell'edificio della cooperativa in quanto non svolgevano in concreto alcuna funzione d'interesse comune a tutti i condomini, bensì solo di servizio agli alloggi sottostanti.*

Decisione che – ovviamente – veniva ricorsa per Cassazione (valorizzando i ricorrenti un supposto “riconoscimento” della natura condoniale di tali beni proveniente dalle controparti dai soccombenti), ma la Corte rigettava il gravame, rilevando

**a) irrilevanza in tema di diritti reali di riconoscimento di debito, confessione e richiesta di acquisto**

Nel dettaglio:

- correttamente il giudice del merito si era conformato - Cass. sez. 2 n. 8660/90, Cass. sez. 2 n. 10258/13 – secondo il quale **l'art. 1988 c.c.** (ricognizione di debito e promessa di pagamento, con astrazione processuale della causa) non è applicabile ai diritti reali la norma ex art. 1988 c.c., essendo tale disposizione **limitata ai diritti di credito**
- anche la **confessione** non è istituto che trova applicazione nel caso di specie posto che - Cass. sez. 3 n. 9687/03, Cass. sez. 2, n. 2088/92 - la **dichiarazione sfavorevole deve attenere a fatto e, non già, a qualificazioni giuridiche**, sicché la confessione non è prova in tema di proprietà od altri diritti reali se non nei casi espressamente previsti dalla legge.

E', quindi, **irrilevante**, dice la Corte il fatto che, con riguardo alla proprietà dei vani sottotetto, fosse stata **formulata in assemblea di acquisto di detti spazi**, come pure è irrilevante la mancata impugnazione della delibera

assembleare portante il cenno a tale richiesta dei condomini interessati, poiché il diritto reale trova fondamento nel titolo o nelle particolari previsioni di legge in materia.

### **b) inapplicabilità dell'art. 1117 c.c.**

Secondo i ricorrenti la nuova formulazione del disposto ex art. 1117 c.c., confermava la correttezza della soluzione adottata dal Tribunale, poi riformata dalla Corte etnea.

Anche tale argomentazione non incontra il favore della Corte, al quale rileva che anche il nuovo testo dell'art. 1117 c.c. pone in risalto la necessità per esser bene comune che il sottotetto sia destinato per "caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune".

Destinazione che – nel concreto (e con accertamento di fatto non sindacabile in sede di legittimità) è stata esclusa con ragionamento in fatto, peraltro neppure espressamente censurato.

In concreto è risultato che:

- i vani sottotetto non erano raggiungibili in alcun modo;
- i tubi ed i cavi afferenti a servizi comuni solo attraversavano detti vani in appositi alloggi sicché non era necessario l'accesso nemmeno per la loro manutenzione;
- l'unico utilizzo dei vani risultava essere quali *intercapedine tecnica* al fine di isolare i sottostanti alloggi dal caldo e dal freddo;
- le dimensioni abitabili degli spazi erano elemento anodino ai fini di individuarne la destinazione al servizio comune

Da ciò il rigetto del gravame.

## **38468**

ancora su  
regolamentazione dei  
posti auto e delibera  
assemblare sull'uso  
ripartito o turnario:  
richiamo dei poteri  
dell'assemblea e un'  
ipotesi di invalidità  
della delibera

**P**rinципi noti quelli arrestati da **Cassazione civile sez. VI, 06/12/2021, n.38468**

Il giudice di appello “revocava” lo scioglimento della comunione dell'area cortilizia compresa nel fabbricato condominiale, disponendo l'assegnazione in uso alle parti dei relativi posti auto secondo lo schema indicato dal c.t.u., prevedendo altresì per alcuni di essi una turnazione trimestrale, salvo che venisse recisa una pianta di alto fusto che vi insiste.

La Corte riteneva che il ricorso potesse esser accolto per manifesta fondatezza, osservando che secondo consolidata giurisprudenza (cfr. Cass. Sez. 2, 27/05/2016, n. 11034; Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6573; Cass. Sez. 2, 19/07/2012, n. 12485; Cass. Sez. 2, 05/03/2008, n. 5997; Cass. Sez. 2, 07/12/2006, n. 26226; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1004),

1. è consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2
  1. individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario,
  2. allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene. Si tratta, dice la Corte, di una delibera che ha un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse
- b. invece, non è consentito all'assemblea (con nessuna maggioranza, richiedendosi – di contro – l'unanimità delle determinazioni, trattandosi di atto dispositivo delle proprietà solitarie)
  1. contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio dell'autovettura,
  2. trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini.

In concreto:

- la stessa sentenza impugnata premette che la domanda degli attori era volta ad ottenere lo "scioglimento della comunione condominiale sulle porzioni del cortile dell'edificio e l'attribuzione a ciascun condomino di un posto auto".
- oggetto del giudizio, dunque, era la richiesta di divisione da ritenersi soggetta alla disciplina dell'**art. 1119 c.c.**, sull'indivisibilità delle parti comuni, salvo che la divisione non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa comune e con il consenso di tutti i partecipanti (che già prima dell'aggiunta operata dalla L. n. 220 del 2012 rispetto al vecchio testo **supponeva il consenso unanime dei condomini** per la divisione non giudiziale dei beni condominiali, come desumibile dai limiti posti nell'art. 61 disp. att. c.c. - condominio separato per "edifici autonomi", deliberato con maggioranza qualificata semplice: 1136 co. 2 – maggioranza intervenuti e un mezzo del valore dell'edificio – o all'autorità giudiziaria – un terzo dei comproprietari della parte dell'edificio di cui si chiede la separazione – alla delibera di scioglimento, trattandosi comunque di questione incidente sull'assetto dominicale dei **diritti dei singoli partecipanti**, perciò sottratta alle competenze riconosciute all'assemblea dall'art. 1135 c.c.).

In ogni caso (e questa è una valutazione di tipo processuale) incorre nel vizio di ultrapetizione, ai sensi dell'art. 112 c.p.c., il giudice che, richiesto, come nella specie, dello scioglimento della comunione di un cortile condominiale, e dunque di convertire il diritto di ciascun condomino alla quota ideale in diritto di proprietà esclusiva di porzioni individuali, pronuncia una sentenza contenente

una regolamentazione dell'utilizzo dei singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, così disponendo di un bene della vita diverso da quello oggetto di domanda.

Ciò è confermato da una considerazione di ordine generale: infatti, è precluso al singolo partecipante al condominio di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa,

- a. per ottenere provvedimenti finalizzati al "migliore godimento" delle cose comuni,
- b. per la predisposizione-l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse.

Infatti, spetta solo al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione (cfr. Cass. Sez. 2, 28/08/2020, n. 18038 "In tema di regolamentazione dell'uso della cosa comune, la previsione, ad opera dell'art. 1105, comma 4, c.c. del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria per adottare gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione (inclusi gli atti di conservazione), preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere provvedimenti di gestione della "res", ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comuniti; ne consegue che non è consentito il ricorso all'A.G. per ottenere determinazioni finalizzate al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito, che aveva proceduto, in sede contenziosa, alla determinazione giudiziale delle superfici delle mura perimetrali dell'androne, utilizzabili dai proprietari dei locali terranei del condominio per apporvi delle vetrine espositive)."); eventualmente censurabili

- o con l'opposizione alla corrispondente delibera ex art. 1137 c.c.
- o con il ricorso al giudice in caso di inerzia ex art. 1105 c.c.

## 38498

ancora su bene comune (sottosuolo) e riparto di spesa per la costruzione di un vespaio isolante: conferma di orientamenti consolidati in tema di nullità della delibera per non inerzia della spesa e di ratifica di spesa non urgente da parte dell'assemblea

**D**i Cassazione civile sez. VI, 06/12/2021, n. 38498 vale qui parlare nella misura in cui (disattendendo la prospettazione del ricorrente avverso la sentenza di merito che aveva pronunciato in sede di rinvio) implicitamente (disattendendo la sollecitazione di un ripensamento dell'orientamento consolidato) conferma arresti non più posti in discussione. Infatti:

- il Tribunale, sul presupposto che il sottosuolo dello stabile condominiale costituisse parte comune, rigettò i ricorsi con i quali i condomini avevano impugnato due delibere condominiali, con le quali era stato ripartito, come da tabella millesimale, il costo dell'intervento di recupero, diretto a porre fine, con la costruzione di un vespaio, all'umidità da risalita, che interessava gli alloggi posti al piano terreno;
- la Corte d'appello accolse l'impugnazione, assumendo che il sottosuolo sul quale insisteva l'edificio *non costituisse parte comune* ai sensi dell'art. 1117 c.c., il

quale avrebbe fatto riferimento solo al suolo (disattendendo la regola “*usque ad infera, usque ad sidera*”);

- il condono soccombente propose ricorso per cassazione sulla base di tre motivi, con il primo dei quali dedusse violazione e falsa applicazione
  - a. dell'art. 1117 c.c., per avere la Corte d'appello negato la qualità di parte comune al sottosuolo;
  - b. dell'art. 1134 c.c., per avere la Corte territoriale negato che fesse rimasta provata l'urgenza dell'intervento;
  - c. la violazione dell'art. 1135 c.c., per non avere la sentenza impugnata reputato comunque valida la successiva ratifica assembleare dell'operato dell'amministratore;
- la Corte di Cassazione (ord. n. 22720/2018), accolse il primo e il terzo motivo e dichiarato assorbito il secondo, cassò con rinvio la decisione d'appello;
- il giudice del rinvio rigettò l'appello;
- decisione che venne, a sua volta, fatto oggetto di ricorso.

Gravame che veniva rigettato, disattendendo la Cassazione la richiesta di rimeditazione di suoi precedenti orientamenti, confermandosi così che:

- a. Cass. nn. 18192/2009 *Dove considerarsi nulla, e non già semplicemente annullabile, la delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale, non rilevando in senso contrario che l'importo della stessa sia modesto in rapporto all'elevato numero dei condomini e alla entità complessiva del rendiconto. A differenza della previsione normativa del rimborso al condono delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza, è valida, in mancanza di analoga disposizione, la delibera assembleare di ratifica delle spese di manutenzione ordinaria e straordinarie, effettuate dall'amministratore senza la preventiva autorizzazione, anche se le stesse erano prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non siano voluttuarie o gravose, mentre è nulla e non semplicemente annullabile, la deliberazione di ratifica di una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale, anche se la stessa sia modesta in rapporto all'elevato numero di condomini e all'entità complessiva del rendiconto.*
- b. Cass. nn. 2864/2008 *L'assemblea ai sensi dell'art. 1135 c.c., nell'esercizio dei poteri di gestione del condominio, ha il potere di ratificare la spesa effettuata dall'amministratore in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorché non indifferibili ed urgenti.*

**38636**

condominio ed appalto: il rispetto delle “forme” garantisce da pretese dell’impresa

La fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 06/12/2021, n.38636** interessa soprattutto per il suo impatto pratico: le ragioni del rigetto, anche in sede di merito, della domanda dell'appaltatore, indica (quantomeno seguendo un percorso di deduzione) che il rispetto di quella che la Corte chiama “forme condominiali”, garantisce il condominio in ipotesi di contenzioso con l'impresa esecutrice.

La quale, per quel che qui interessa, conveniva al giudizio del Tribunale il condominio, adducendo di aver concluso, in un primo tempo, un contratto d'appalto con l'impresa, che prevedeva il ripristino della facciata nella misura del 40% e che, una volta conclusi i lavori, il condominio committente l'aveva incaricata di eseguire il rifacimento del restante 60% della superficie dell'edificio.

Il condominio, a sua volta, si costituì in giudizio, resistendo alla domanda attore a e contestualmente chiedendo il risarcimento del danno per i vizi delle opere.

La domanda fu rigettata sia in primo che in secondo grado; in particolare, la Corte di Appello ritenne che la richiesta di compensi riguardasse opere ulteriori rispetto a quelle previste in contratto, che prevedeva il rifacimento del 40% della facciata mentre i lavori svolti avevano interessato l'intera facciata, con demolizione e ricostruzione degli intonaci, portava all'applicazione dell'art. 1661 c.c. (Variazioni ordinate dal committente) e non l'art. 1664 c.c. (Onerosità o difficoltà dell'esecuzione), prevedendo che la richiesta possa essere formulata anche oralmente e la prova possa essere data con ogni mezzo, anche con presunzioni.

Tuttavia, secondo la Corte, nella fattispecie concretamente considerata, **non vi era la prova della richiesta orale da parte del condominio che, nei rapporti con l'appaltatore aveva sempre agito con il rispetto delle formalità previste in materia condominiale** tanto più che i lavori ulteriori appaltati all'impresa erano stati modificati non solo quantitativamente ma anche qualitativamente rispettato all'originario contratto di appalto.

La specifica dogliananza, che il ricorrente ha svolto sul punto, è stata ritenuta inammissibile dalla Corte, che ha affermato che, in relazione alle variazioni ordinate dal committente, previste dall'art. 1661 c.c., la forma scritta non era necessaria ma la ditta appaltatrice non aveva provato l'esistenza della richiesta poiché i rapporti tra l'impresa ed il condominio erano stati sempre caratterizzati dall'osservanza delle forme previste.

In particolare, osservano i Supremi Giudici, i giudici del merito rilevavano che nessuna prova era stata fornita in ordine alle ulteriori opere svolte, che erano non solo quantitativamente ma anche qualitativamente diverse a quelle previste in contratto; ha poi aggiunto che le opere svolte avevano riguardato l'intera facciata ma non erano state realizzate secondo le previsioni contrattuali ossia con demolizione e ricostruzione degli intonaci.

Al di là delle ragioni strettamente processuali (rileva la Corte che non poteva ritenersi sussistente il vizio di motivazione, in ragione del quale si adduceva l'inoservanza dell'art. 132 c.p.c., atteso che essa -a detta dell'impresa - si ancorava ad affermazioni contrastanti), quel che qui val la pena di sottolineare è la conferma che il rispetto delle formalità previste in materia condominiale. Quindi, aggiungiamo noi, necessità, in caso di contratto di appalto, di assicurare - per evitare "sorprese" - in modo assolutamente rigoroso le forme previste per il perfezionamento del contratto: e, quindi, delibera, approvazione del contratto da parte dell'assembleare (cui va sottoposta almeno

una bozza che indichi esattamente tutti gli elementi del contratto); autorizzazione all'amministratore a sottoscrivere il contratto e, all'atto della definitiva formalizzazione, far risultare che l'appaltatore (e, in genere, l'altro contraente) era perfettamente a conoscenza di quanto deciso dall'assemblea (richiamando i vari passaggi e delibere nel testo contrattuale, al quale non è consigliabile allegare la copia delle delibere stesse). E così vien da dire anche per quanto riguarda la gestione del contratto. Il richiamo che la Corte fa all'ipotesi che le varianti siano efficacemente ordinate anche oralmente, deve suscitare particolare attenzione nell'amministratore, che dovrà astenersi da unilaterali iniziative e convogliare ogni possibile ipotesi di modifica del contratto (in particolare quelle che possono integrare "variazioni ordinate dal committente") all'assemblea dei condomini e formalizzarla all'impresa con le medesime modalità previste per il perfezionamento del contratto):

## **38639**

impugnazione di  
delibera assembleare  
e divieto di  
destinazione  
impresso alle  
proprietà solitarie:  
ancora sull'efficacia e  
l'opponibilità delle  
limitazioni poste dal  
regolamento c.d.  
contrattuale. Le case  
di riposo erogano  
assistenza e vanno  
considerate impresa  
commerciale: ancora  
sull'interpretazione  
del regolamento

**A**ncora di limiti di destinazione alle proprietà solitarie decisi dall'assemblea si occupa **Cassazione civile sez. II, 06/12/2021, n. 38639**

Gli originari attori impugnarono innanzi al Tribunale la delibera approvata dall'assemblea di condominio, con la quale era stato loro vietato agli attori di adibire gli appartamenti di loro proprietà a casa di riposo per anziani. Con altro – separato giudizio – il condominio chiedeva che fosse accertata la non conformità al regolamento condominiale della destinazione a casa di riposo per anziani degli appartamenti di proprietà dei condomini opposenti. I due giudizi furono riuniti ed il Tribunale, *annullò la delibera impugnata per mancanza di specificità dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione dell'assemblea*, che faceva generico riferimento all'art. 11 del regolamento di condominio, e *respinse la domanda avanzata dal Condominio, ritenendo che l'attività di casa di riposo per anziani non fosse preclusa dal regolamento, recante divieto per i condòmini di esercitare all'interno delle proprie unità abitative, senza apposita autorizzazione assembleare, "industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri"*.

La Corte di appello andava di diverso avviso, accogliendo il gravame principale svolto dal Condominio e dai condomini costituti in proprio, dichiarando che *l'attività di casa di riposo per anziani svolta negli appartamenti di loro proprietà fosse vietata dal regolamento condominiale*.

La Corte rigetta tutti i gravami (principale ed incidentale) rilevando che:

### **1) preliminarmente (ed a mo' di premessa)**

- a.** le **restrizioni** alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive (nella specie, di esercitare, senza apposita autorizzazione assembleare, "industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri"), costituiscono **servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale**, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre **la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente**

e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione (arg. da Cass. Sez. 2, 07/01/2004, n. 23; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5626; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4963; Cass. Sez. 2, 07/01/1992, n. 49; Cass. Sez. 2, 15/07/1986, n. 4554; anche Cass. Sez. 2, 19/03/2018, n. 6769).

- b.** I divieti alle facoltà inerenti al godimento delle proprietà esclusive impongono, dunque, il consenso negoziale del proprietario della unità immobiliare che si vuole gravata dalla dedotta servitù, giacché essi limitano i diritti reali attribuiti dai titoli di acquisto
- c.** trattandosi di servitù reciproche, intanto può ritenersi che un **regolamento condominiale** ponga limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, **in quanto le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito**, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario
- d.** **non appaga**, pertanto, l'esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio la formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio operata **non mediante elencazione delle attività vietate, ma mediante generico riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare** (quali, ad esempio, l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione, semmai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare (arg. da Cass. Sez. 2, 20/10/2016, n. 21307; Cass. Sez. 2, 07/01/2004, n. 23)

## *2) nello specifico*

Si arriva, così, allo specifico: dunque, il divieto di svolgere, "senza apposita autorizzazione dell'assemblea", "industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri" nelle unità immobiliari, recato dal regolamento del Condominio *costituisce, dunque, pattuizione contrattuale con cui, al fine di imprimere determinate caratteristiche all'edificio, si impongono limitazioni* (il "peso" di cui all'art. 1027 c.c.) *alla libertà di utilizzazione delle porzioni di proprietà esclusiva, attinenti non all'attività personale dei condomini, bensì alla proprietà del singolo immobile*, incidendo oggettivamente, in modo negativo, sulla sua funzione ed arrecando vantaggio agli immobili contigui.

Quindi, il contenuto di tale diritto di servitù si concreta nel **corrispondente dovere di ciascun condomino di astenersi dalle attività vietate**, quale che sia, in concreto, l'entità della compressione o della riduzione delle condizioni di vantaggio derivanti - **come qualitas fungi, cioè con carattere di realtà - ai reciproci fondi dominanti**, e perciò indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare del Condominio o degli altri condomini a far cessare impedimenti e turbative.

Quindi, la tutela di una servitù di tal fatta non è subordinata all'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, attesa l'assolutezza propria di tali situazioni giuridiche soggettive, tutelate da ogni forma di compressione o ingerenza da parte di terzi, col solo limite del divieto di atti emulativi e salva la rilevanza dell'entità del pregiudizio al solo fine della quantificazione dell'eventuale risarcimento (arg. da Cass. Sez. 2, 18/02/1970, n. 380).

### **3) sull' interpretazione del regolamento contrattuale**

Peraltro, ad abundantiam, ricorda e ribadisce la Corte:

- a.** l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, enunciati in modo chiaro ed esplicito ("industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri"), è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass. Sez. 2, 30/06/2011, n. 14460; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355; Cass. Sez. 2, 02/06/1999, n. 5393; più di recente, Cass. Sez. 6-2, 14/05/2018, n. 11609; Cass. Sez. 6-2, 21/06/2018, n. 16384)
- b.** il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate. L'art. 1362 c.c., del resto, allorché nel comma 1, prescrive 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, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, rivelì 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. 3, 27/07/2001, n. 10290; Cass. Sez. 2, 22/08/2019, n. 21576)
- c.** nello specifico: l'interpretazione di una clausola del regolamento di condominio, contenente il divieto di destinare gli appartamenti, senza autorizzazione dell'assemblea all'esercizio, tra l'altro, di "commerci", secondo cui collide con esso lo svolgimento in un'unità immobiliare dell'attività di casa di riposo per anziani (residenza assistenziale collettiva di carattere stabile), non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né configgente con l'intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua, rimanendo comunque sottratta al sindacato di legittimità l'interpretazione degli atti di autonomia privata quando il ricorrente si limiti a criticare il risultato ermeneutico raggiunto dal giudice ed a lamentare che quella prescelta nella sentenza impugnata non sia l'unica interpretazione possibile, né la migliore in astratto.
- d.** ed ancora (conclusivamente):
  1. il fatto che le case di riposo per anziani debbano comunque possedere i requisiti edilizi previsti proprio per gli alloggi destinati a civile abitazione

non contrasta con la diversa considerazione che **le medesime case di riposo si connotano come strutture a ciclo residenziale, le quali prestano servizi socio-assistenziali ed erogano prestazioni di carattere alberghiero** (per analogo precedente, cfr. Cass. Sez. 6 2, 14/05/2018, n. 11609)

2. il fatto che tale attività di assistenza **possa esser svolta in forma di impresa commerciale**, sussistendo la stessa ognualvolta l'attività economica organizzata sia ricollegabile ad un dato obiettivo inerente alla **attitudine a conseguire la remunerazione dei fattori produttivi** (arg. da Cass. Sez. L, 03/11/2003, n. 16435).

## 39335

accertamento della proprietà di un terreno pertinenziale: debbono agire i singoli condomini

**D**i legittimazione (attiva e passiva) dei singoli condomini si occupa **Cassazione civile sez. II, 10/12/2021, n.39335**

Per quel che qui interessa, il giudice di primo grado aveva dichiarato il difetto di legittimazione attiva e passiva dei condomini di alcuni dei condomini, rigettato le domande proposte dagli altri e accolto la domanda riconvenzionale spiegata dall'Istituto convenuto. Si discuteva della proprietà d'un terreno che i condomini attori ritenevano di loro esclusiva proprietà (subordinatamente eccepit l'usucapione). L'IACP, nel costituirsi in giudizio resisteva alle domande spiegate, opponendo, in via riconvenzionale, al richiesta di condanna del condominio alla rimozione di una scala che consentiva l'accesso diretto al terreno e qua, posto in una posizione sopraelevata, rispetto al piano base di calpestio.

La Corte di Appello riconosceva la legittimazione del Condominio limitatamente alla domanda di accertamento ma respingeva nel merito il gravame sia con riguardo alla domanda di accertamento della natura condominiale del giardino sia con riguardo alla domanda di intervenuta usucapione, ribadendo che il regolamento del Condominio non poteva essere valorizzato ai fini di ritenere perfezionato il trasferimento a favore dello stesso del terrapieno, oggetto di causa.

Per quel che qui interessa, la Cassazione – a fronte della censura con cui si andava a dedurre la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 99 c.p.c. nella parte in cui nella sentenza d'appello veniva negata la legittimazione ad agire del Condominio riguardo alla sola domanda di pronuncia di acquisto della proprietà del giardino per usucapione – la Corte ne evidenzia l'inammissibilità (cfr. Cass. Sez. Un. 7155/2017), atteso che la sentenza di merito si è uniformata al costante ammaestramento di legittimità, secondo il quale la proposizione di una **domanda diretta non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione** mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'**accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri** ad esso correlati, **esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore**, il quale può esercitare la

relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino (cfr. Cass. 5147/2003; id. 21826/2013; id. 25014/2020).

Dunque, bene ha fatto la corte di merito a ritenere **la legittimazione dell'amministratore** del condominio in relazione alle azioni reali volte ad ottenere contro i singoli condomini o contro terzi delle pattiuzioni relative alla titolarità, al contenuto e/o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 c.c., n. 4) **purché ci sia, come nel caso di specie, l'autorizzazione dell'assemblea ex art. 1131 c.c., comma 1.**

Per cui è corretta la conclusione (non censurata in sede di ricorso) secondo la quale *nel caso in cui la domanda sia tesa non alla difesa della proprietà comune ma alla sua estensione mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'accrescimento del diritto di proprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, che in tal caso esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino.*

## **39338**

una, quantomeno indiretta, conferma sulla prorogatio imperii

**L**a pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 10/12/2021, n. 39338** riconferma, quantomeno implicitamente, la tesi della c. d. *prorogatio imperii*, cioè quella che vede l'amministratore cessato pur sempre investito dei suoi poteri, fino alla sua sostituzione con il nuovo professionista designato.

Il condomino ricorrente – proposto ricorso per Cassazione – chiedevano il rinvio dell'udienza, motivato dall'impossibilità di comporre la lite con il condominio in quanto privo di amministratore, in seguito all'annullamento della delibera di conferma del precedente amministratore. Richiesta che la Corte riteneva non meritevole di accoglimento, atteso che, “*la giurisprudenza di questa Corte è costante nell'affermare che, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, l'amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione (Cassazione civile sez. VI, 19/03/2019, n. 7699; Cassazione civile sez. II, 30/10/2012, n. 18660)*

## **39376**

il condomino danneggiato è terzo, per il riparto del risarcimento del danno, ma non per le spese di ripristino: in specie, responsabilità risarcitoria per mancata manutenzione del solaio e provenienza delle infiltrazioni da immobile di cui si sconosce il proprietario

È certamente bene tener nella massima considerazione quanto affermato da **Cassazione civile sez. II, 10/12/2021, n. 39376**

Il fatto: chi attori convenivano al giudizio del Tribunale il condominio, deducendo che *dal terrazzo di copertura/ lastrico solare dell'edificio condominiale, sul quale insisteva una piccola e fatiscente costruzione della quale ignoravano il proprietario, provenivano copiose infiltrazioni* all'interno delle unità immobiliari poste al terzo piano del medesimo edificio, di cui erano rispettivamente nudo proprietario ed usufruttuario. Chiedevano la condanna del convenuto condominio al risarcimento del danno ed all'esecuzione dei lavori necessari all'eliminazione delle relative cause.

Il Condominio convenuto, costituendosi in giudizio, chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa il confinante Condominio, al quale riferiva la proprietà della costruzione esistente sul lastrico solare e la responsabilità delle infiltrazioni.

Interveniva in giudizio altra parte, *"dichiarandosi proprietario esclusivo della terrazza a livello e del solaio interpiano oggetto degli interventi"* disposti con l'ordinanza cautelare nelle more emessa dal Tribunale.

Il giudice di primo grado dichiarava i convenuti condomini ed il proprietario della terrazza a livello responsabili dei danni riportati nell'appartamento degli attori, che – tuttavia- venivano ritenuti anch'essi responsabili dei danni medesimi conseguentemente condannandoli, secondo il diverso grado di responsabilità, nonché dei diversi diritti ad essi spettanti, al risarcimento del danno.

La corte d'appello accoglieva l'appello dei danneggiati, *dichiarando che il costo dei lavori di ripristino degli appartamenti degli attori dovesse essere ripartito solo tra i due Condomini*, ed, in secondo luogo, accoglieva l'appello (dichiarato incidentale) del proprietario della terrazza a livello, dichiarando che lo stesso non era tenuto a pagare nulla agli attori in dipendenza dei fatti di causa.

Così in motivazione: *"La corte d'appello, in particolare, dopo aver evidenziato che il tribunale aveva "semplicisticamente" assunto che dalla consulenza tecnica d'ufficio era emersa che più sono le cause dello stato di fatiscenza dell'immobile di proprietà dei M., cui tutti, "attori compresi", con la loro inerzia avevano contribuito seppur in diverse proporzioni, e che, all'esito dei chiarimenti richiesti al consulente, aveva distribuito a carico delle parti in lite i costi delle opere eseguite in corso di causa, compresi gli oneri di direzioni dei lavori, e di quelli necessari per la sistemazione dei cespiti degli attori, ha ritenuto che tale motivazione ... poteva tuttavia ritenersi sufficiente ad escludere il lamentato vizio di nullità".*

La sentenza, assai articolata ed alla cui integrale lettura si rimanda, per quel che qui interessa accoglie il ricorso proposto dal condominio, rilevando quanto in appreso andiamo a riportare.

**a.** La corte d'appello ha ritenuto fondato il motivo con il quale *gli attori si erano doluti della sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale li aveva implicitamente*

*ritenuti corresponsabili* dello stato fatiscente del solaio ed aveva imposto agli stessi il pagamento di una quota dei lavori di ripristino dei loro appartamenti,

b. ciò in quanto *la sentenza del tribunale non aveva indicato le azioni o le omissioni imputabili agli attori che avessero contribuito alla produzione dei danni all'interno degli appartamenti* oggetto dei loro diritti reali.

c. ciò si pone in contrasto – dice la Cassazione – con l’ orientamento assunto dalla giurisprudenza di legittimità, secondo il quale

1. l’**accertamento della responsabilità risarcitoria del condominio** per i danni cagionati dall’omessa manutenzione delle parti comuni alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini **non esclude che lo stesso condominio danneggiato rimanga, a sua volta, gravato pro quota, nei confronti del condominio, dell’obbligo di contribuzione alla correlata spesa, che trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni** dell’edificio e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile (Cass. n. 18187 del 2021; Cass. n. 6849 del 2001; Cass. n. 23308 del 2007)

2. il **condominio che subisca, nella propria unità immobiliare**, un danno derivante dall’omessa manutenzione (anche) delle parti comuni di un edificio, ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.,

a. assume, in effetti, **quale DANNEGGIATO, la posizione di terzo aente diritto al RISARCIMENTO** nei confronti del Condominio

b. **non e', per questo, esonerato, quale CONDOMINO, dall'obbligo**, che trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell’edificio o nella utilità di quelle, e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, **di contribuire, a propria volta e pro quota, alle spese necessarie per la RIPARAZIONE** delle parti comuni nonché alla rifusione dei danni cagionati.

In conclusione, dunque, *la sentenza impugnata, pertanto, lì dove ha ritenuto che gli attori non erano tenuti al pagamento della quota dei lavori di ripristino dei loro appartamenti sul mero rilievo che non erano emerse "dalle relazioni dell'ausiliare... o comunque dagli atti di causa" le azioni o le omissioni, ad essi imputabili, che avessero contribuito alla produzione di tali danni, non si e', evidentemente, attenuta al principio esposto, perché i costi del ripristino e di eliminazione delle cause del danno, gravano, appunto, anche sul condominio in forza, appunto, della sua partecipazione necessaria alla proprietà collettiva ed in ragione della caratura millesimale.*

Si ribadisce poi:

- se è vero che, in tema di condominio negli edifici, qualora l’uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) **non sia comune** a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell’appartamento sottostante rispondono **sia il proprietario, o l’usuario esclusivo**, quale custode del bene ai sensi dell’**art. 2051 c.c., sia il condominio** in forza degli obblighi inerenti l’adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull’**amministratore** ex **art. 1130 c.c., comma 1, n. 4**, nonché sull’**assemblea** dei condomini ex **art. 1135 c.c., comma 1, n. 4**, tenuta a provvedere alle opere di manutenzione

straordinaria (Cass. SU n. 9449 del 2016, la quale ha anche evidenziato come "il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio"),

- è anche vero (e qui la precisazione ha una valenza di natura essenzialmente processuale) tuttavia, che tali responsabilità, tanto in capo al condominio (ed ai singoli condomini cui il lastrico o la terrazza serva da copertura, "sia pure - come chiarito da Cass. SU n. 9449 del 2016 - nei limiti della quota imputabile al condominio"), quanto nei confronti del proprietario esclusivo del lastrico (o della terrazza a livello), aventi natura solidale, presuppongono, evidentemente, a prescindere dal titolo giuridico delle stesse, ed al pari di quella che grava sul terzo estraneo che abbia concorso al relative danno (art. 2055 c.c., comma 1), una domanda in tal senso da parte del danneggiato (art. 99 c.p.c.) ovvero di chi, tenuto a tale risarcimento, abbia agito in regresso, per la parte corrispondente, nei suoi confronti (art. 2055 c.c., comma 2).

## 39374

interversio  
possessionis e  
partecipazione  
all'assemblea  
condominiale

Della rilevanza che ha la partecipazione al condominio in materia possessoria si occupa **Cassazione civile sez. II, 10/12/2021, n. 39374**.

Si discuteva della riconducibilità di una data condotta (in specie, partecipazione alle assemblee condominiali) quali elementi idonei alla dimostrazione della ricorrenza di un possesso (valido ai fini dell'usucapione).

Afferma la Corte (cerziorando principi sicuramente validi anche in campo condominiale, quando si controverta di usucapione di beni comuni:

- a. la **presunzione di possesso in colui che esercita un potere di fatto**, a norma dell'art. 1141 c.c., non opera quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario d'apprensione, ma deriva da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore, in tal caso occorrendo, per la trasformazione della detenzione in possesso, un mutamento del titolo (Cass., Sez. II, 15 marzo 2005, n. 5551; Cass., Sez. VI-2, 4 luglio 2011, n. 14593; Cass., Sez. II, 24 novembre 2020, n. 26688).
- b. ai sensi dell'art. 1141 c.c., comma 2 chi ha cominciato ad avere la detenzione della cosa data in comodato, non può acquistare il possesso ad usucaptionem senza prima avere mutato, mediante una intervversio possessionis, la sua detenzione in possesso, per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore
- c. qualora il potere di fatto sulla cosa sia iniziato a titolo di detenzione, per integrare il possesso utile ad usucaptionem occorre un atto di opposizione con cui sia chiaramente manifestato nei confronti del proprietario l'intento di mutare tale detenzione in vero e proprio possesso uti dominus, corrispondente cioè all'esercizio del diritto di proprietà (Cass., Sez. II, 16 marzo 2006, n. 5854)

- d. il mutamento della detenzione in possesso, in particolare, non può conseguire al mero compimento di atti corrispondenti all'esercizio della proprietà, anche se compiuti animo possidendi, essendo a tale fine necessario che tali atti si traducano in opposizione contro il possessore, rendendo esteriormente riconoscibile all'avente diritto che il detentore intende far cessare il godimento nomine alieno, vantando per sé il diritto esercitato (Cass., Sez. II, 8 settembre 1986, n. 5466; Cass., Sez. II, 14 ottobre 2014, n. 21690)
- e. l'interversione nel possesso, cioè, deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento - dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente *animus* detinendi dell'*animus rem sibi habendi* (Cass., Sez. I, 20 dicembre 2016, n. 26327; Cass., Sez. II, 24 novembre 2020, n. 26688, cit.).

Nel caso concreto, rileva la Corte, tali caratteri non sono riconducibili alla condotta del ricorrente, che adduceva esser intervenuta l'*intreversio possessionis* a seguito del suo intervento in sede di assemblee di condominio, quale proprietario del bene in oggetto, ed il fatto che, nelle stesse assemblee, sia intervenuto l'altro comunista come proprietario di altre unità immobiliari inserite nello stesso complesso.

Tutto ciò, osserva la Corte, dimostra non il mutamento del titolo, ossia il compimento di attività in opposizione al proprietario, ma che il figlio ha continuato a godere della materiale disponibilità del bene di proprietà del padre con la consapevolezza e la non opposizione di quest'ultimo.

Si tratta, dunque, di condotta irrilevante al fine di affermare (o negare) la sussistenza di un efficace *possessio ad usucapio*.

## 39384

comunione e  
legittimazione a  
richiedere l' intero  
ristoro del danno

**D**i legittimazione (in una fattispecie concettualmente limitrofa alla materia condominiale) si occupa **Cassazione civile sez. II, 10/12/2021, n.39384**

L'attore convenne al giudizio del Tribunale il convenuto per ottenerne la condanna al risarcimento dei danni, conseguenti alla mancata esecuzione dei lavori ordinati dal Pretore all'esito di ricorso ex art. 688 c.p.c. volti a porre rimedio alle infiltrazioni d'acqua che si verificavano nell'unità immobiliare di proprietà dell'attrice.

Si allegava, con il proposto ricorso, la violazione degli artt. 81 e 345 c.p.c., essendo stato liquidato l'intero credito ereditario (risarcitorio) in favore della sola coerede appellante e non anche degli altri coeredi, parimenti costituitisi nel giudizio davanti al Tribunale dopo la morte del de cuius.

Adduceva l'attore che si era creata una situazione di solidarietà attiva di un credito indiviso, di talché l'erede appellante avrebbe dovuto agire per l'intero credito non a proprio favore, ma a beneficio della comunione indivisa.

La Corte qualifica come inammissibilmente infondati i motivi, rilevando che (Cass. Sez. 3, 16/04/2013, n. 9158; Cass. Sez. Unite, 28/11/2007, n. 24657; anche Cass. Sez. 3, 21/01/2020, n. 1148), secondo il proprio consolidato orientamento,

- a. in conformità al principio generale per cui ciascun soggetto partecipante alla comunione può esercitare singolarmente le azioni a vantaggio della cosa comune senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti gli altri partecipanti, perché il diritto di ciascuno di essi investe la cosa comune nella sua interezza, ogni coerede può agire per ottenere la riscossione dell'intero credito del de cuius, non ponendosi la necessità della partecipazione al giudizio di tutti gli eredi del creditore”
- b. l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri coeredi può essere richiesta dal convenuto debitore, se ed in quanto egli abbia interesse ad una pronuncia che faccia stato anche nei confronti di tutti i partecipanti alla comunione
- c. i crediti del de cuius, dunque, non si dividono automaticamente tra i coeredi in ragione delle rispettive quote, ma entrano a far parte della comunione ereditaria:
- d. ciascuno dei partecipanti ad essa può agire singolarmente per far valere l'intero credito ereditario comune o anche la sola parte di credito proporzionale alla quota ereditaria

Ne deriva il seguente “principio di diritto”

*allorché la sentenza di primo grado, avente ad oggetto un presunto credito risarcitorio del de cuius, sia stata pronunciata, a seguito della morte dell'originario titolare nel corso di giudizio e di riassunzione, nei confronti dei tre coeredi dello stesso, senza prevedere limitazioni pro quota né specificazione di una solidarietà attiva, anche il singolo coerede può proporre appello per l'intero credito ereditario o per la sola parte proporzionale alla quota ereditaria (ferma la necessità del litisconsorzio degli altri eredi per ragioni meramente processuali legate all'avvenuta trasmissione della legittimazione processuale della parte morta) e la pronuncia spiega i propri effetti nei riguardi di tutte le parti interessate, restando peraltro estranei all'ambito della tutela del diritto azionato i rapporti patrimoniali interni tra coeredi, destinati ad essere definiti con la divisione.*

**39598**

ancora su apertura di veduta e tutela del decoro architettonico

**L'**ennesima ricapitolazione in tema di decoro architettonico è fornita da **Cassazione civile sez. II, 13/12/2021, n. 39598** secondo la quale

- a. la valutazione circa l'avvenuta alterazione del decoro architettonico costituisce oggetto dell'apprezzamento del giudice del merito che - ove sia correttamente e congruamente motivato - è insindacabile in sede di legittimità (cfr. Cass. 10350/2011);

- b.** il complesso concetto di decoro architettonico deve essere inteso non solo in senso statico, e cioè riferito al solo momento originario della costruzione dell'edificio e alla conservazione delle linee originarie, ma anche in senso dinamico, con riferimento alle modifiche ed innovazioni realizzate medio tempore e che non siano incorse nei limiti normativamente previsti;
- c.** il concetto di decoro assume altresì rilevanza per tutti gli edifici e prescinde dal particolare pregio artistico del fabbricato; esso consente di ritenere lesiva l'innovazione che non solo alteri le linee architettoniche ma che anche si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso e determini, inoltre, un pregiudizio economico Cfr. Cass. 1748/2013; Cass. 10350/2011; 7625/2006).

## **39756**

una riaffermazione in tema di legittimazione dell'amministratore

**D**i Cassazione civile sez. VI, 13/12/2021, n. 39756 sembra sufficiente riportare il passaggio motivazionale che interessa specificatamente la fattispecie che ne occupa. Ribadisce la Corte (si trattava di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri professionali) che va disattesa l'eccezione pregiudiziale del controricorrente circa la mancanza di autorizzazione dell'assemblea condominiale, giacché **l'amministratore di condominio non ha necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea per proporre opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari** (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260).

Quando si tratta di **causa che rientra nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore**, questi può anche direttamente conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio senza necessità di alcuna autorizzazione assembleare (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865).

## **39918**

ancora sul rimborso delle anticipazioni asseritamente sostenute dall'amministratore e sul pagamento dei compensi maturati e non riscossi

**D**i un contenzioso insorto tra (cessato) amministratore condomini si occupa Cassazione civile sez. II, 14/12/2021, n. 39918, chiamata a pronunciarsi sulla decisione del Tribunale che in sede di appello riformava la decisione di primo grado che aveva accolto la domanda del cessato amministratore (meglio, dei suoi eredi) diretta all'ottenimento della restituzione delle somme che questi aveva anticipato in favore dello stesso condominio. Il giudizio proseguiva tra gli eredi dell'amministratore ed il condominio: la sentenza di appello riformava la pronuncia di primo grado rigettando la domanda originariamente formulata dagli eredi per il titolo più sopra richiamato.

Rilevava il Tribunale che *le delibere con le quali erano stati approvati i consuntivi non risultava comprovata la circostanza delle anticipazioni reclamate dall'amministratore in*

*favore del citato condominio*, il che impediva di ritene provato il fondamento della domanda.

Gli eredi soccombenti ricorrevano per Cassazione, lamentando:

- a. l'omessa pronuncia, essendosi limitato il Tribunale a pronunciare sul rimborso delle anticipazioni, senza – tuttavia – prendere in esame anche la parte di domanda relativa alla somma richiesta titolo di mancata corresponsione del compenso per l'attività svolta quale amministratore condominiale sino alla sua morte.
- b. la violazione e falsa applicazione dell'art. 1720 c.c., avuto riguardo alle sentenze della Corte n. 7498/2006 *In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre 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. e n. 10153/2011 *La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto, ove il rendiconto - che è soggetto al principio di cassa - evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la riconoscenza di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale.* L'errore imputato alla sentenza di appello si sostanziava nel fatto di non aver ritenuto provato il credito imputato al mancato pagamento dei compensi spettanti al loro dante causa, senza che il Condominio avesse riscontrato l'avvenuta estinzione del credito appena indicato.

La Corte ritiene fondato il primo motivo, che accoglie (con assorbimento del secondo). Secondo la Corte:

- i ricorrenti eredi dell'amministratore del condominio chiedevano che fossero riconosciute in loro favore le somme dovute sia per il recupero di somme anticipate sia per il corrispettivo dovuto per l'esercizio della funzione di amministratore
- duplice, dunque, era il titolo creditorio dedotto in causa (natura restitutoria delle spese anticipate per conto del condominio amministrato e riconoscimento di parte dei compensi dovutigli per l'espletamento del suo incarico nei vari anni specificamente indicati)
- ha quindi errato il giudice del merito laddove ha ricondotto la domanda originaria del dante causa dei ricorrenti al solo recupero delle somme asseritamente anticipate (e ritenute non provate), non pronunciando sull'altro titolo della domanda da ricollegarsi al pagamento anche dei corrispettivi richiesti a titolo di compenso

- pertanto il giudice territoriale *arrebbé dovuto decidere sul complessivo oggetto dedotto con l'originaria domanda e debitamente riproposto in appello, determinando le somme dovute e l'imputazione delle stesse in favore del dante causa degli odierni ricorrenti*,

Quel che è interessante rilevare (oltre al richiamo dei precedenti ricompresi nel secondo motivo – dichiarato assorbito –) è proprio il fatto che viene affermata la differenziazione (anche dal punto di vista processuale) tra le due distinte domande (che seguono due distinti percorsi sia processuali, che probatori)

- a. relative al rimborso delle anticipazioni
- b. aventi ad oggetto la richiesta di pagamento dei compensi per l'attività professionale svolta in favore del condominio

## 40134

obbligo di consegna della documentazione alla cessazione dell'incarico, onere di sua individuazione in capo al nuovo amministratore: sul diritto dei "terzi" a consultare la documentazione e dovere di collaborazione

Sempre della conclusione (patologica) del rapporto tra amministratore cessato e condominio si occupa **Cassazione civile sez. II, 15/12/2021, n.40134**

Il Condominio chiese al Presidente del Tribunale l' emissione del decreto ingiuntivo nei confronti dell' amministratore (s.a.s. e socio accomandatario) per ottenere parte della documentazione di alcuni beni di proprietà del condominio, non consegnati al momento del passaggio delle consegne.

L' opposizione venne rigetta dal Tribunale, ma di diverso avviso andò la Corte di Appello che riformò la sentenza di primo grado e, per l'effetto, rigettò la domanda e revocò il decreto ingiuntivo.

Ciò sulla scorta del seguente rilievo:

- la pretesa del condominio aveva ad aggetto un'ampia messe di documenti e chiavi
- non invece la consegna di cose determinate, come previsto dall'art. 639 c.p.c.;
- in relazione alla documentazione bancaria, la richiesta difettava di specificità e, in ogni caso, il condominio era legittimato a richiederla alla banca o alle poste.
- non poteva ritenersi, quindi, sufficiente la prova dello status di amministratore del condominio ma era necessaria la prova che i documenti richiesti fossero in possesso proprio del precedente amministratore.
- il condominio non aveva dato la prova che la società studio dell'Isola avesse la disponibilità della documentazione e che non intendesse consegnarla.

Avverso questa decisione proponeva ricorso per cassazione il condominio, che accoglieva il primo motivo sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Premette la Corte che (indipendentemente dall' invocabilità o meno di un effettivo pregiudizio) sussiste comunque l' interesse del condominio alla consegna della documentazione necessaria per il corretto svolgimento della

gestione dei beni comuni, sia in relazione ai rapporti tra il condominio ed i condomini, sia in relazione con i terzi che sono entrati in contatto con il condominio (fornitori, istituti bancari ed assicurativi ecc.), sia, ai fini della correttezza della gestione condominiale. Del resto, l'obbligo di consegna della documentazione, è oggi previsto espressamente dall'art. 1129 c.c., comma 8 e art. 130 bis c.c., in seguito alla riforma del condominio di cui alla L. n. 220 del 2012 (non applicabile *ratione temporis*).

Tuttavia, si tratta di un principio di portata generale (applicabile anche prima della riforma): con l'ordinanza n. 6760/2019, questa Corte ha affermato che, anche prima della riforma, l'obbligo di restituzione della documentazione al nuovo amministratore, sebbene non previsto espressamente dalla legge, deve essere desunto dai principi generali, costituendo uno dei momenti più delicati quello del "passaggio di consegne" fra vecchio e nuovo amministratore, che è tenuto a prendere cognizione della situazione inerente alla gestione precedente e ad assolvere agli obblighi previsti a suo carico nei confronti dei condomini e dei terzi.

Il ritardo nel passaggio di consegne previsto a suo carico rende difficile, se non estremamente gravosa, la gestione della cosa comune, esponendo il condominio a rilevanti danni.

La Corte passa poi all'esame delle singole doglianze. Con il primo motivo (quello poi accolto) il ricorrente condominio deduceva la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., per avere la corte di merito invertito l'onere della prova in materia di adempimento dell'obbligazione di consegna, derivante dagli artt. 1129 e 1130 c.c..

Secondo le regole generali sul riparto dell' onere probatorio (così come inossidabilmente consacrato dalla giurisprudenza di legittimità) il condominio ha l' onere di provare la fonte legale del suo diritto (cioè, l'esistenza del contratto e la cessazione dell'incarico, da cui deriva l' obbligo di riconsegnare la documentazione condominiale), allegando l'inadempimento della controparte (cioè, che la documentazione non è stata riconsegnata); mentre il precedente amministratore ha l'onere dimostrare la presenza di cause ostative o impeditive al regolare assolvimento del suo obbligo.

L'accoglimento del ricorso si ancora al seguente percorso argomentativo:

- a. l'**obbligo giuridico di consegna** della documentazione da parte del precedente amministratore trova il suo fondamento negli **artt. 1129 e 1130 c.c.**, integrate dalle norme in **materia di mandato con rappresentanza**, in forza del richiamo contenuto nell'art. 1129 c.p.c., comma 3, alla luce dell'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato (si parla di rapporto gestorio necessario di origine giudiziale) assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente **applicazione**, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle **disposizioni del mandato** (Cass. 5.6.2014, n. 12678).
- b. l'**amministratore** ha, nei riguardi dei partecipanti al condominio, una **rappresentanza volontaria**, in mancanza di un ente giuridico con una

rappresentanza organica, talché i poteri di lui sono quelli di un **comune mandatario**, conferitigli, come stabilito dall'art. 1131 c.c., sia dal regolamento di condominio sia dalla assemblea condominiale (Cass. 9 aprile 2014, n. 8339; Cass. 4 luglio 2011, n. 14589). Nell'esercizio delle funzioni, l'amministratore assume le veste del mandatario ed è pertanto **gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia** a norma dell'art. 1710 c.c.

- c. pur **prima della riforma della L. 11 dicembre 2012, n. 220, l'art. 1130 c.c.**, prevedeva, tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio, quella di
  - 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
  - 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
  - 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
  - 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.
- d. alla fine di ciascun anno egli deve rendere il conto della sua gestione.

All' interno di questo quadro di definizione del rapporto (e dei conseguenti obblighi gravanti sull'amministratore) si inseriscono le espresse previsioni della novella L. n. 220 del 2012, che ha introdotto l'art. 1130 bis c.c., che **prevede l'obbligo di conservazione delle scritture e dei documenti giustificativi per dieci anni** dalla data della relativa registrazione.

Ma già prima della riforma, l'obbligo di restituzione della documentazione al nuovo amministratore, sebbene non previsto espressamente dalla legge ante riforma, deve essere **desunto dai principi generali** (Cass. n. 6760/2019), tutelando un duplice interesse:

1. quello generale dei condomini
2. quello di consentire al nuovo amministratore di ricostruire la situazione generale del condominio, prendere cognizione della situazione inerente alla gestione precedente ed assolvere agli obblighi previsti a suo carico nei confronti dei condomini e dei terzi.

Precisa la corte che questo obbligo di "trasparenza" (e la concorrenza del duplice interesse del singolo condomino e della collettività condominiale, a che il nuovo amministratore possa adeguatamente intraprendere la gestione ordinaria) si pone in **assoluta autonomia rispetto a quello conseguente all'approvazione del bilancio (rectius, rendiconto) condominiale**.

Cerziora testualmente la Corte:

- l'avvenuta approvazione del bilancio consuntivo non esime di certo l'ex amministratore **consegnare tutta la documentazione** necessaria per la gestione del condominio, corredata dai documenti giustificativi sottostanti,

che risultano necessari al fine di consentire al nuovo amministratore la ricostruzione della gestione pregressa

- la **consegna** della documentazione è **finalizzata a neutralizzare il pregiudizio potenzialmente derivante all'ente di gestione dalla impossibilità di ricostruzione** delle entrate ed uscite nonché dei debiti e dei crediti dei singoli condomini e verso terzi.
- l'**obbligo di consegna della documentazione costituisce adempimento del contratto di mandato**, spettava al precedente amministratore provare che la documentazione richiesta non era inerente all'adempimento degli obblighi previsti dagli artt. 1129 e 1130 c.c., ovvero l'esistenza di fatti impeditivi o estintivi
- l'**obbligo di cooperazione del precedente amministratore con il nuovo amministratore, che trova nel passaggio di consegne** un momento cruciale, costituisce espressione del dovere di diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.) qualificato, in relazione alla complessità dei rapporti che fanno capo all'ente di gestione.

L'errore della Corte territoriale, che dovrà emendare il giudice del rinvio, è stato quello di porre a carico del nuovo amministratore (che pure aveva sviluppato dettagliata richiesta di riconsegna) l'obbligo di provare l'esistenza dei documenti nonostante fossero inerenti alla gestione della cosa comune e fossero necessari per la ricostruzione dei rapporti con gli altri condomini e con i terzi.

Infatti, assistiamo ad una concorrenza di rimedi:

- il **nuovo amministratore può ben far direttamente richiesta** di detta documentazione agli enti bancari e postali, ai fornitori ed ai terzi, in relazione ai rapporti intrattenuti con essi dal condominio,
- ma questa specifica attribuzione del nuovo amministratore **non esime il precedente amministratore dall'obbligo di consegnare la documentazione** in suo possesso o di giustificare le ragioni per le quali detta documentazione fosse mancante o incompleta oppure di eccepire i fatti impeditivi o estintivi.

Questo il principio di diritto enunciato

1. "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è **tenuto alla consegna di tutta la documentazione** in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini; tale obbligo era configurabile anche prima della riforma della L. n. 220 del 2012, sebbene non espressamente previsto dalla legge ma discendente dal dovere di diligenza posto a carico del mandatario, che comprende anche il dovere di collaborazione con il nuovo amministratore";
2. "E' onere del **nuovo amministratore indicare in modo specifico i documenti che chiede in consegna e specificare l'inerenza dei medesimi** all'esercizio della gestione del condominio mentre spetta al precedente amministratore eccepire l'estranchezza della documentazione agli adempimenti ed agli obblighi posti a carico dell'amministratore ovvero di provare i fatti impeditivi ed estintivi".
3. "Anche qualora **la documentazione inerente alla gestione del condominio possa essere acquisita dal nuovo amministratore**

facendone richiesta ai condomini o ai terzi che sono entrati in contatto con il condominio, **il precedente amministratore è tenuto alla consegna** della documentazione in suo possesso, in adempimento ad un obbligo di legge ed al dovere di correttezza e diligenza, che si estrinseca in un dovere di **leale collaborazione** con il nuovo amministratore di condominio".

## 40428

ancora sul distacco  
dal servizio di  
riscaldamento  
centralizzato

**D**i distacco dal servizio centralizzato si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/12/2021, n.40428**, che – tuttavia – pronuncia su fattispecie disciplinata dalla normativa ante-riforma (ma che offre interessanti spunti di riflessione anche con riferimento alle disposizioni novellate).

Il presupposto da cui parte la Corte (si trattava di in giudizio incardinatosi a seguito di impugnazione di delibera assembleare) è che con la delibera impugnata il ricorrente non fu affatto autorizzato a distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento con riferimento all'unità immobiliare di sua proprietà, ma fu solo deciso di procedere alla sostituzione della caldaia con altra: solo con una successiva delibera l'assemblea respinse la richiesta di distaccarsi dall'impianto centralizzato.

Secondo la Corte è risolutivo il fatto che *il Condominio*, nel prendere atto del rifiuto del ricorrente di far collegare il suo impianto interno al nuovo impianto centralizzato e, in ogni caso, difettando la prova (incombente sull'impugnante) che dal suo mancato allaccio non sarebbero derivate le suddette conseguenze, *aveva legittimamente accollato ancorché richiamando l'art. 10 del regolamento condominiale - al ricorrente l'obbligo di compartecipazione alle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato (fermo restando pacificamente a suo carico l'obbligo di partecipare a quelle di conservazione)* previsto nella delibera oggetto di impugnazione.

Sulla base del “vecchio” art. 1118 c.c. si è ritenuto che:

- a. pur essendo **legittimo il diritto del singolo condomino a distaccarsi** dall'impianto centralizzato senza alcuna necessità di ottenere l'autorizzazione dall'assemblea condominiale (un'eventuale, contraria, delibera avrebbe dovuto ritenersi nulla sul punto: v. Cass. n. 7518/2006 e Cass. 19893/2011)
- b. il distaccante avrebbe dovuto **fornire la prova** (in via preventiva) che la sua rinuncia a collegarsi al nuovo impianto centralizzato di riscaldamento **non avrebbe prodotto aggravi di gestione o squilibri termici**.

Nella vigenza del “vecchio” art. 1118 c.c., il singolo condomino avrebbe potuto legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se avesse provato (dove l'univoco accolto dell'onere probatorio a suo carico) che dalla sua rinuncia e dal distacco non sarebbero derivati né un aggravio di spese per coloro che continuavano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Pertanto, solo se fosse stata soddisfatta tale condizione,

egli sarebbe rimasto obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre sarebbe stato esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso (cfr. Cass. n. 5974/2004, Cass. n. 7518/2006, cit., Cass. n. 16367/2007).

E tale principio (qui sta un passaggio sicuramente rilevante) **frutto proprio della pregressa elaborazione giurisprudenziale di questa Corte - è stato positivizzato in questi termini nel novellato 1118 c.c., comma 4.**

## 40576

condominio e danno a irragionevole durata del processo, equo indennizzo e legittimazione dell' amministratore

**D**i legittimazione dell'amministratore e risarcimento del danno da irragionevole durata del processo si occupa **Cassazione civile sez. II, 17/12/2021, n.40576**, originatosi a seguito del ricorso promosso dal condominio avverso il decreto con il quale la Corte di Appello aveva dichiarato inammissibile la domanda di equa riparazione per irragionevole durata del processo.

Secondo i giudici del merito il ricorso era da dichiarare inammissibile, perché l'azione per l'equa riparazione era stata introdotta dall'amministratore in mancanza di autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

Secondo il ricorrente condominio non era da contestare l'affermazione fatta proprio dal decreto impugnato - conforme alla giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 25981/2009; conf. Cass. Sez. Un. 19663/2014) - che *l'amministratore condominiale non può agire in nome del Condominio, per l'equa riparazione dell'irragionevole durata di un processo a cui quest'ultimo abbia partecipato, senza essere stato autorizzato dall'assemblea dei condomini.*

Ritiene, invece, che - a fonte della mancanza in atti dell'autorizzazione assembleare (di fatto rilasciata nella pendenza del giudizio davanti alla Corte di appello, ma non prodotta in tale giudizio, bensì solo davanti a questa Corte di legittimità) - *la corte territoriale arrebbie errato nel dichiarare inammissibile la domanda, dovendo essa, in osservanza dell'art. 182 c.p.c., assegnare al Condominio un termine per il rilascio* (e la conseguente produzione in giudizio) **dell'autorizzazione assembleare**, efficace anche retroattivamente, a ratifica dell'operato dell'amministratore. Nel motivo si argomenta altresì che l'autorizzazione dell'assemblea condominiale può essere prodotta anche, per la prima volta, nel giudizio di legittimità, trattandosi di documento concernente l'ammissibilità del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 372 c.p.c., comma 1.

Nel dichiarare l' inammissibilità del motivo la corte:

- a. conferma che l'azione per ottenere il ristoro da irragionevole durata del processo non rientra nelle attribuzioni dell'amministratore (non inerendo la gestione dei beni e dei servizi comuni; riscossione dei contributi; atti conservativi: 1130- 1131 c.c.),
- b. per il suo utile esperimento necessita, dunque, apposita deliberazione dell'autorizzazione dell'assemblea; che autorizzi l'amministratore ad agire
- c. tuttavia, la "legittimazione tardiva" ex art. 182 c.p.c. non ha portata illimitata.

1. il difetto di rappresentanza dell'amministratore del condominio era stato espressamente eccepito dal Ministero della Giustizia nell'atto di costituzione nel giudizio riassunto dal condominio a seguito dell'interruzione
2. in tema di difetto di rappresentanza processuale, mentre, ai sensi dell'art. 182 c.p.c., il giudice che rilevi d'ufficio tale difetto deve promuovere la sanatoria, assegnando alla parte un termine di carattere perentorio, senza il limite delle preclusioni derivanti da decadenze di carattere processuale, nel diverso caso in cui detto vizio sia stato tempestivamente eccepito da una parte, l'opportuna documentazione va prodotta immediatamente, non essendovi necessità di assegnare un termine, che non sia motivatamente richiesto o, comunque, assegnato dal giudice, giacché sul rilievo di parte l'avversario è chiamato a contraddirlo (Cass. 24212/2018; conf. Cass. n. 22892/2018, Cass. n. 17974/2019, Cass. n. 23940/2019, Cass. n. 22564/2020 e altre).
- d. in pratica: è corretta la decisione della corte territoriale, che, preso atto che *la necessaria autorizzazione assembleare all'amministratore non era stata depositata dal Condominio*, ha dichiarato *l'inammissibilità* del ricorso senza assegnare il termine di cui all'art. 182 c.p.c., non essendo tale assegnazione necessaria in ragione del dovere del ricorrente di contraddirsi all'eccezione al riguardo sollevato dalla difesa erariale.

## 40755

ancora sul c.d. danno figurativo

**M**olte volte il condominio si trova alle prese con il problema della liquidazione del danno da indisponibilità – per fatto imputabile al condominio stesso (qui, crollo del tetto di copertura, ma il discorso non muta nel caso di inutilizzabilità per altre cause) – di una proprietà solitaria: ribadisce un metro consolidato di valutazione con specifico riguardo al c.d. danno figurativo la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 20/12/2021, n.40755**

La cassazione, nell'accogliere il ricorso proposto avverso la definizione quantitativa del danno operata dal giudice del merito, rileva che:

- il ricorrente lamenta la falsa applicazione degli artt. 1226 e 2056 c.c., per avere il giudice a quo, dopo averle correttamente individuate, disatteso le norme nella loro applicazione concreta.
- i giudici del merito,
  - a. affermano che il danno da mancato godimento dell'immobile era stato provato e che quello che ne derivava era un danno figurativo che non necessitava di specifica prova, essendo *in re ipsa* - data l'impossibilità di ritrarre le utilità normalmente derivanti dalla fruizione dell'immobile, in relazione alla sua intrinseca natura fruttifera -
  - b. sosteneva che per la sua quantificazione si doveva far ricorso al valore locativo (così come indicato dalla società nelle proprie difese)
  - c. rigettava poi la domanda risarcitoria, perché la società appellata aveva omesso di fornire elementi probatori idonei a conferire concretezza alla specifica pretesa di quantificazione, fornendo al giudice una base sulla

quale esprimere la propria valutazione, *non bastando che la danneggiata facesse riferimento al valore locativo di immobili delle medesime caratteristiche* senza, tuttavia, fornire alcun elemento idoneo a quantificare il danno.

Tale ricostruzione non convince la Corte, che accoglie l'impugnazione rilevando che

1. la liquidazione del **c.d. danno figurativo**, è da considerarsi pacificamente utilizzabile con riferimento **a tutte le fattispecie di indisponibilità del bene** a causa di eventi che ne impediscono la fruizione piena (Cass. 09/02/2021, n. 3028; Cass. 09/08/2016, n. 16670; Cass. 07/08/2012, n. 14222), deve - sebbene la questione non rilevi propriamente nella vicenda per cui è causa, atteso che la Corte territoriale non ha dubitato
2. il danno in questione, definito figurativo, **non è propriamente in re ipsa, bensì oggetto di una presunzione correlata alla normale fruttuosità** del bene, posto che la locuzione "danno in re ipsa" va tradotta in altre ("danno normale" o "danno presunto"), più adatte ad evidenziare la base illativa del danno, collegata all'indisponibilità del bene fruttifero secondo criteri di normalità (cfr. Cass. 18/05/2021, n. 13274)
3. è, quindi, errato rigettare la richiesta risarcitoria non sotto il profilo dell'esistenza del danno, ma sotto quello della sua quantificazione, *avendo escluso che la parte richiedente lo avesse quantificato nel suo preciso ammontare e che avesse fornito i criteri per determinarlo equitativamente*
4. per contro è principio consolidato quello in forza del quale **il valore locativo del cespite usurpato, desunto in via equitativa e presuntiva dai canoni di contratti di locazione di immobili analoghi nella stessa zona è assumibile come criterio orientativo** per la determinazione del "quantum debeatur" (Cass. 07/08/2012, n. 14222; Cass. 09/08/2016, n. 16670; Cass. 26/11/2020, n. 26989; Cass. 15/01/2021, n. 659).

Da ciò l'accoglimento del ricorso e la remissione al giudice di appello, per un nuovo esame della controversia.

## 40824

un obiter sull' inesistenza di una servitù di parcheggio in ragione della considerazione dell' utilitas, riferita al fondo (realità) e non al proprietario

**R**ibadisce quanto emerge dal testo dell' art. 1027 c.c. **Cassazione civile sez. II, 20/12/2021, (ud. 13/04/2021, dep. 20/12/2021), n.40824**, che riafferma il carattere di realtà, escludendo la possibilità che il "peso" in cui la servitù si sostanzia, possa riguardare non (" utilità") il "fondo", bensì (soggettivamente) il suo proprietario.

Il Tribunale rigettava la domanda degli attori volta all'accertamento dell'esistenza di una servitù di passaggio carrabile e pedonale per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, ovvero alla costituzione di una servitù coattiva.

La Corte di appello, nella resistenza del condominio, in parziale accoglimento del gravame disteso dai soccombenti, accertava che uno solo dei terreni di proprietà degli attori godeva di una servitù di *passo pedonale e carrabile* sul fondo condominiale e che, invece, gli altri fondi di proprietà degli appellanti avevano soltanto la *servitù di passo pedonale* sul detto mappale; rigettava la domanda di costituzione della servitù coattiva e la domanda di risarcimento dei danni, disponendo la compensazione delle spese di lite.

Secondo la Corte, per quel che riguarda la servitù di passo pedonale e carrabile si trattava di servitù costituita per destinazione del padre di famiglia in quanto già al momento dell'originario rogito esisteva, *se non propriamente una strada deputata all'esercizio della servitù, un varco che collegava il fondo in oggetto con il mappale sul quale sorse successivamente il condominio*, per cui riteneva sussistenti opere visibili e permanenti che denotavano l'esercizio del passaggio carrabile.

Rinvio alla lettura integrale della sentenza, limitandomi qui ad evidenziare quello che – per la “vita condominiale”, dove molte volte viene in consacrazione il problema della (inesistente, se riferita al proprietario e non al fondo) c.d. servitù di parcheggio.

Si dolevano i ricorrenti che corte d'appello avesse erroneamente limitato il diritto di servitù carrabile per destinazione del padre di famiglia a favore di un solo mappale, ove sorgeva la casa di abitazione dei ricorrenti, escludendola invece a favore degli ulteriori fondi di loro proprietà. Ciò, dicevano i ricorrenti, sul presupposto che *il contenuto e l'estensione di tale servitù dovessero essere valutati in base allo stato di fatto dei fondi e alla loro destinazione al momento in cui questi cessarono di appartenere al medesimo proprietario, trascurando di considerare la destinazione residenziale di tali terreni e la loro potenzialità edificatoria*.

Nel rigettare il motivo, la Corte rileva che è vero che l'art. 1052 c.c. può essere invocato al fine della costituzione di una servitù coattiva di passo carraio, in favore di un fondo non intercluso, non solo per *esigenze dell'agricoltura o dell'industria*, ma anche a tutela di *esigenze abitative*, da chiunque invocabili, emergendo, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167 del 1999, un mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli art. 2 e 3 Cost. (così Cass. n. 14103/2012).

Ma l'affermazione di principio, dice la Corte, si scontra con la realtà, avendo la Corte accertato che che i fondi posti a quota più elevata rispetto al mappale che dovrebbe esser servente, non risultano avere attualmente destinazione abitativa e nemmeno vocazione agricola o industriale, in quanto incolti e inutilizzati

Né rileva (e qui sta l'affermazione che interessa la presente disamina) in senso contrario **l'esigenza di parcheggiare l'autovettura**, in quanto la giurisprudenza ha di frequente **escluso la servitù di parcheggio, difettando nel contratto costitutivo di essa la "realitas"** propria del diritto di servitù, intesa come inerenza dell'utilità al fondo dominante e come peso al fondo servente, in quanto la mera "commoditas" di parcheggiare si risolve in un

vantaggio per determinate persone (così Cass. n. 23708/2014: “*Il contratto con cui si costituisce una servitù prediale di parcheggio o si riconosce una servitù di parcheggio già esistente è nullo per impossibilità dell’oggetto e tale nullità può essere dedotta ex officio per la prima volta anche nel giudizio di legittimità ai sensi dell’art. 1421 c.c.* Il parcheggio di autovetture costituisce manifestazione di un possesso a titolo di proprietà del suolo, non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù prediale, del quale difetta la “*realitas*”, intesa come inerenza al fondo dominante dell’utilità, così come al fondo servente del peso, mentre la mera *commoditas* di parcheggiare l’auto per specifiche persone che accedano al fondo (anche numericamente limitate) non può in alcun modo integrare gli estremi della utilità inherente al fondo stesso, risolvendosi, viceversa, in un vantaggio personale dei proprietari.”).

## 40827

impugnazione di  
delibera assembleare  
e convocazione  
dell’assemblea:  
individuazione del  
quorum e cessazione  
della materia del  
contendere

**D**i contenuto eterogeneo la statuizione resa da **Cassazione civile sez. II, 20/12/2021, n.40827**, che presenta un contenuto eterogeneo.

Possiamo darne conto per macro-argomenti:

### a. sulla convocazione

Ribadisce la Corte che

- è l’**amministratore, di regola, a dover procedere alla convocazione dell’assemblea** (art. 66 disp. att. c.c.),
- l’art. 1136 c.c., comma 6, nella formulazione qui applicabile *ratione temporis*, prescrive che “**l’assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini** (“gli aventi diritto”, dopo la riformulazione intervenuta con la L. n. 220 del 2012) **sono stati invitati alla riunione** (sono stati regolarmente convocati)”,
- dunque, la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione (arg. da Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878, non massimata; Cass. Sez. 2, 22/02/1995, n. 1980; Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648).

Il problema è stabilire chi debba verificare la ritualità della convocazione (cioè, il soddisfacimento del requisito inderogabilmente previsto dalla legge). A tal proposito cerziora la Corte

- esser **compito dell’assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità** degli avvisi di convocazione
- dell’effettuazione di tale controllo va **dato atto conto tramite verbalizzazione, sulla base dell’elenco degli aventi diritto a partecipare** alla riunione eventualmente compilato dall’amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell’apposito registro),
- ciò perché si tratta di una delle **prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale** (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.),

- la mancata osservanza di tali adempimenti importa **l'annullabilità della delibera**, in quanto non presa in conformità alla legge (Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878, non massimata; Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263)
- tuttavia, proprio perché si tratta di annullabilità, le carenze nella effettiva verifica della regolarità delle convocazioni che abbiano comportato la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso dell'assemblea condominiale, implica **la legittimazione a domandare l'annullamento della delibera, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., del singolo avente diritto pretermesso**,
- ed è il condomino pretermesso (ed impugnante) **onerato della prova**, in caso di contestazione, dei fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 20, pur nella specie non applicabile *ratione temporis* (Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

### **b) sulla verifica dei quorum**

Si parte da un dato di fatto: *il verbale di assemblea attestava la presenza di sessanta partecipanti, pari a 697,836 millesimi; il foglio delle presenze, integrando il verbale, specificava teste e millesimi* in coincidenza con quanto risultante dal verbale; dal verbale risultavano i condomini presenti all'assemblea, nonché i nominativi dei condomini contrari alle deliberazioni. Dunque, infondato è il gravame, atteso che:

- il verbale dell'assemblea, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 c.c., **deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenzienti o dissentienti**, con i rispettivi valori millesimali,
- tuttavia, **la mancata indicazione** del totale dei partecipanti **non incide** sulla validità della delibera se a tale incompletezza sia possibile **rimediare mediante un controllo "aliunde"** della regolarità del procedimento
- **non è, dunque, annullabile la delibera**, se si può arrivare alla verifica attraverso un procedimento "a contrariis), quando, cioè il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, **tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione nominativa dei condomini che si sono astenuti** e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 c.c. (Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132; Cass. Sez. 2, 10/09/2009, n. 18192; Cass. Sez. 2, 31/03/ 2015, n. 6552)

- l'individuazione nel verbale di assemblea dei nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, nonché i valori delle rispettive quote millesimali, sia unicamente
  - a. funzionale alla verifica della sussistenza delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c., ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale ed all'elemento personale,
  - b. come ad identificare i condomini cui è riservato potere di impugnazione ex art. 1137 c.c., o a rilevare situazioni di eventuale conflitto di interessi, spettando, in ogni caso, il relativo onere di allegazione e prova al condomino che impugna il deliberato (Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903, non massimata)
- privo di conseguenze invalidanti è la circostanza che non risulti richiamato nel verbale l'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione (elenco che va piuttosto inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), o che talè elenco non fosse sottoscritto: si ribadisce, infatti, che neppure l'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente costituisce causa di annullabilità della delibera condominiale (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27163).

c) sostituzione della delibera impugnata e cessazione della materia del contendere.

Il problema che si pone è quello dell'esatta coincidenza del contenuto della delibera impugnata con quella sostituita: nella specie il motivo (condiviso dalla Corte) adduceva la non coincidenza delle due delibere: *la nuova delibera ... non poteva intendersi idonea a far cessare la materia del contendere con riferimento alla (precedente, impugnata n.d.r.) delibera, non essendovi coincidenza tra le due decisioni dell'assemblea. In particolare, la nomina dell'amministratore riguardava due periodi diversi e l'approvazione del consuntivo non eliminava l'interesse alla impugnazione del preventivo.*

Nell'accogliere il motivo, rileva la Corte che costituisce suo consolidato orientamento quello in forza del quale:

- 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, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961)
- perché, però, tale effetto posa verificarsi con conseguente rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377 c.c., comma 8, 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). - se, invece, l'assemblea decida

di **adottare altra delibera avente una portata organizzativa del tutto nuova** (come nella specie, nominando l'amministratore per il successivo periodo di gestione ed approvando il bilancio consuntivo per l'esercizio di cui era stato impugnato il preventivo), gli **EFFETTI di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta**, senza che possa desumersi la sopravvenuta inefficacia della delibera impugnata (Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10847).

## 40835

vialetto di accesso al condominio e parti comuni: strumentalità accessoria e presunzione di condominialità

**D**i presunzione di condominialità (e, partitamente, di vialetto di accesso al condominio) torna ad occuparsi **Cassazione civile sez. II, 20/12/2021, n. 40835**

L'attore chiedeva la condanna dei convenuti a rimuovere uno stenditoio causa di immissioni sul vialetto di accesso all'appartamento di loro proprietà (facente parte di un condominio), i convenuti proposero domanda riconvenzionale per accertare la proprietà condominiale del vialetto e la condanna dell'attrice a rimuovere il cancello posto a chiusura dello stesso.

Il condominio intervenne volontariamente in causa parimenti domandando l'accertamento della proprietà condominiale del vialetto e la condanna a rimuovere il cancello. Il Tribunale accertò la proprietà condominiale del vialetto e ritenne inammissibile perché tardiva l'eccezione di usucapione formulata dall'attrice.

La Corte d'appello respingeva il gravame, pur ritenendo ammissibile la deduzione dell'usucapione decennale ex art. 1159 c.c., posta a fondamento della proprietà esclusiva in forza dell'atto di assegnazione dell'alloggio, negando i giudici del merito che specifica clausola dell'atto di assegnazione, che ricomprendeva altresì "i vialetti interni" (oltre che, tra l'altro, l'area su cui insiste il fabbricato, le fondazioni, i muri perimetrali, ecc.), letta sistematicamente con altra clausola sulla proprietà comune, valesse come titolo idoneo agli effetti dell'art. 1159 c.c.. La sentenza impugnata ha altresì escluso che ricorressero l'acquisto a non domino, la buona fede ed il tempo necessario all'usucapione.

Il ricorso disteso dai soccombenti è ritenuto inammissibile dalla Corte, per una serie di motivi che si passano ad enucleare.

Il presupposto di fatto assunto dalla Corte è che la causa ha *avuto ad oggetto la titolarità di viali di accesso alle unità immobiliari comprese nel condominio*

Per consolidata interpretazione giurisprudenziale,

- viene **inclusa nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso** (Cass. Sez. 2, 15/02/2018, n. 3739; Cass. Sez. 2, 02/08/2010, n. 17993; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14559; Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16241)
- l'**individuazione delle parti comuni** di un condominio, come appunto le aree di accesso, **non opera** con riguardo invece a quelle cose che, per le loro

caratteristiche strutturali, **risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari** (cfr. Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7449, nonché, da ultimo, Cass. Sez. 2, 08/09/2021, n. 24189)

- sorta la **comproprietà** delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., per effetto della **trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva** - i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (Cass. Sez. 2, 09/12/1974, n. 4119).

Queste considerazioni portano alla declaratoria di inammissibilità del ricorso, considerato che

- *non risulta compiuto alcun accertamento volto a verificare l'obiettiva destinazione primaria del vialetto a dare accesso unicamente all'unità immobiliare di proprietà dei ricorrenti*
- non viene neanche dedotto, per superare eventualmente la presunzione di condominialità, *quale fosse il titolo che aveva dato luogo alla formazione del condominio* per effetto del primo frazionamento del complesso in proprietà individuali
- per verificare se il ricorrente potesse (o meno) disporre del vialetto di accesso, che egli sostiene di aver acquistato in forza dell'atto di assegnazione dell'alloggio, era quindi da accertare nel titolo originario una eventuale chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente al costruttore o comunque all'iniziale unico proprietario dell'edificio la proprietà dello stesso. Accertamento che non è stato neppure sollecitato e che – comunque non si è svolto (e concluso) con esito favorevole per il ricorrente
- né può esser invocata (come vorrebbe parte ricorrente) l'usucapione decennale di buona fede, atteso che.
  - a. la Corte del merito ha ritenuto che non valesse quale titolo idoneo a trasferire la proprietà (esclusiva) del vialetto di accesso una clausola dell'atto di assegnazione che ricomprendeva altresì "*i vialetti interni*", trattandosi di clausola che doveva esser letta sistematicamente con altra clausola che attributiva della proprietà condivisa sulle parti destinate all'uso comune.
  - tale interpretazione non risulta, dice la Cassazione,
    - a. né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confligente con l'intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua. L'art. 1362 c.c., invero, allorché nel comma 1, prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, pur senza svalutare l'elemento letterale del contratto, 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. 3, 27/07/2001, n. 10290)

b. d'altro canto, concorre con l'art. 1362 c.c., il criterio di cui all'art. 1363 c.c., sicché bisogna aver riguardo, *in primo luogo, allo scopo pratico che le parti hanno inteso realizzare con la stipulazione del contratto, e comunque interpretare le clausole le une per mezzo delle altre*, attribuendo a ciascuna il senso che risulta dal complesso dell'atto, nonché dal comportamento tenuto dalle parti anche dopo la conclusione dello stesso.

- nell'atto di assegnazione non era, dunque, individuabile una clausola ("atto astrattamente idoneo") diretta a trasferire la proprietà esclusiva del conteso vialetto di accesso da parte della cooperativa all'effettivo assegnatario, in quanto volta, essenzialmente e soltanto, a dare applicazione pratica al principio *accessorium sequitur principale* operante per le parti comuni ex art. 1117 (e 1118) c.c., necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili in proprietà solitaria (Cass. Sez. 2, 27/04/1993, n. 4931; Cass. Sez. 6 - 2, 26/10/2011, n. 22361)
- la collegamento tra beni propri e comuni, ovvero la "relazione di accessorietà", su cui poggia l'art. 1117 c.c., spiega perché gli atti concernenti le cose principali riguardino anche le cose accessorie: la vicenda traslativa riguardante le unità immobiliari propaga i suoi effetti alle cose, ai servizi ed agli impianti di uso comune, secondo il criterio che alle cose accessorie estende l'efficacia degli atti riguardanti la cosa principale, criterio espresso in tema di pertinenze dalla disposizione di cui all'art. 818 c.c., comma 1.

Nel caso concreto (e da ciò la declaratoria di inammissibilità del ricorso)

- la Corte d'appello, ha ritenuto che l'atto di assegnazione non costituisse titolo idoneo in astratto a determinare il trasferimento del diritto reale di proprietà esclusiva del vialetto oggetto di lite,
- quindi ha, conseguentemente, escluso l'usucapione decennale ex art. 1159 c.c., che avrebbe dovuto, invece, estrarrese nell'identità fra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede "a non domino" (corrispondenza che va accertata in base a una distinta valutazione del titolo di acquisto e del possesso), nonché la trascrizione del titolo. Solo attraverso la trascrizione e la perfetta corrispondenza tra l'oggetto del titolo e quello del possesso i terzi interessati sono, invero, posti in grado di conoscere in maniera sicura ed autentica l'acquisto per usucapione che dell'immobile o del diritto reale immobiliare venga facendo il possessore (cfr. Cass. Sez. 2, 14/10/2010, n. 21227; Cass. Sez. 2, 26/01/2000, n. 866; Cass. Sez. 2, 29/04/1993, n. 5071).

Da ciò l'affermazione del seguente principio di diritto: *Costituisce elemento oggettivo essenziale dell'usucapione abbreviata decennale di cui all'art. 1159 c.c., l'esistenza di un titolo idoneo a trasferire il diritto di proprietà (o altro diritto reale di godimento), intendendosi per tale quello che in astratto, se proveniente dal titolare, sarebbe sufficiente al trasferimento ed al conseguente acquisto immediato del diritto, e che in concreto, nel suo specifico contenuto, comporti un'esatta corrispondenza tra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede "a non domino".*

***Ne consegue che non può essere acquistata la proprietà esclusiva di un bene accessorio in virtù dell'usucapione decennale, qualora si individui quale titolo idoneo, ai sensi dell'art. 1159 c.c., un atto di alienazione di una unità immobiliare compresa in un condominio che non individui tale bene come legato da rapporto pertinenziale col singolo appartamento, e piuttosto lo ricomprenda tra le parti comuni ex art. 1117 c.c., cui si estende l'effetto traslativo pro quota.***

## 40839

una pronuncia sulla soccombenza “virtuale” ma di rilevanza diretta sulla legittimità del distacco del singolo condominio dell’impianto di risaldamento: spese di conservazione, no; spese di gestione ed uso, sì

Con la sentenza **Cassazione civile sez. II, 20/12/2021, n. 40839**, seppur in tema di incombenza virtuale, la Cassazione si pronuncia (indirettamente) sulla questione “legittimità del distacco”.

L’opponente chiedeva la declaratoria di nullità e/o di annullabilità e, comunque, dell’illegitimità delle deliberazioni assunte dall’assemblea in materia di approvazione delle gestione delle spese di riscaldamento, con riferimento al rendiconto consuntivo e al (successivo) bilancio preventivo, nella parte in cui erano state *accollate ad esso attore le spese di riscaldamento derivanti dall'utilizzazione e dalla gestione dell'impianto centralizzato.*

Dato seguito al procedimento di mediazione obbligatoria, il Condominio stornava l’importo posto a carico dell’opponente, disponendo la restituzione delle somme che erano state dal medesimo pagate in forza del decreto ingiuntivo originariamente emesso nei suoi confronti.

Il Tribunale – preso atto dell’intervenuta cessazione della materia del contendere, in applicazione del principio della soccombenza virtuale (in considerazione del fatto che l’impugnata delibera fosse conforme sia alla legge che al regolamento condominiale), condannava l’opponetere al pagamento delle spese processuali.

La Corte di Appello rigettava il gravame, evidenziando che *la delibera dell'assemblea condominiale non conteneva l'autorizzazione di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento in relazione all'unità immobiliare dell'appellante*, poiché con essa si era deciso esclusivamente di provvedere alla sostituzione della caldaia con un’altra, in base ad un preventivo sottoposto all’esame dei condomini, ragion per cui anche *se anche l'opponente avesse rinunciato al suo diritto sulle cose comuni, non avrebbe potuto sottrarsi al contributo condominiale per le spese di riscaldamento, in difetto della prova che da ciò non sarebbero derivati né uno scompenso tecnico né un aggravio di spese per il Condominio.*

Proponeva ricorso per Cassazione il soccombente, adducendo che:

- il suo distacco dall’impianto centralizzato di riscaldamento si sarebbe dovuto considerare legittimo, trattandosi di diritto individuale a cui l’assemblea non avrebbe potuto legittimamente imporre alcun ostacolo;
- la delibera impugnata (contenente l’accolto delle spese di riscaldamento anche suo carico) si doveva considerare affetta da nullità siccome lesiva del predetto diritto;

- egli aveva debitamente fornito in giudizio la prova che alcun malfunzionamento e/o disservizio era conseguito al mancato allacciamento della sua unità immobiliare all'impianto centralizzato e che nessuna lamentale era pervenuta dagli altri condomini;
- ai fini del distacco rilevava solo che da esso non sarebbero derivati né un aggravio di gestione né uno squilibrio termico e che ciò fosse provato prima del distacco o dopo il distacco si sarebbe dovuto ritenere ininfluente, essendo sufficiente la sola sussistenza di dette condizioni.

Il ricorso non ha incontrato il favore della Corte, che lo ha rigettato, rilevando che:

- a. è risultato acclarato che *il ricorrente non fu affatto autorizzato a distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento* con riferimento all'unità immobiliare di sua proprietà, ma fu deciso solo di *procedere alla sostituzione della caldaia* con altra. Solo altra – successiva – delibera respinse la richiesta del ricorrente di distaccarsi dall'impianto centralizzato
- b. preso atto del rifiuto dell'impugnata di far collegare il suo impianto interno al nuovo impianto centralizzato e, in ogni caso, difettando la prova (su di lui incombente) che dal suo distacco non sarebbero derivate le conseguenze pregiudizievoli agli altri condomini, la delibera impugnata aveva legittimamente accollato al ricorrente **l'obbligo di compartecipazione alle spese di gestione** dell'impianto di riscaldamento centralizzato (fermo restando pacificamente a suo carico **l'obbligo di partecipare a quelle di conservazione**)
- c. trovava applicazione (*ratione temporis*) la versione dell'art. 1118 c.c. antecedente alla novella di cui alla L. n. 220 del 2012, dovendosi, perciò, ritenere:
  1. pur essendo **legittimo il diritto del singolo condomino a distaccarsi dall'impianto centralizzato** senza alcuna necessità di ottenere l'autorizzazione dall'assemblea condominiale
  2. il condomino distaccante avrebbe dovuto **fornire la prova (in via preventiva)** che la sua rinuncia a collegarsi al nuovo impianto centralizzato di riscaldamento **non** avrebbe prodotto **aggravii di gestione o squilibri termici**, altrimenti non avrebbe potuto sottrarsi al contributo condominiale.
  3. era pacifico (cfr. Cass. n. 5974/2004, Cass. n. 7518/2006, cit., Cass. n. 16367/2007) - già sotto la vigenza della precedente versione del citato art. 1118 c.c. (e lo è ancor di più ora) che il singolo condomino avrebbe potuto legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se avesse provato (**donde l'univoco accolto dell'onere probatorio a suo carico**) che dalla sua **rinuncia e dal distacco non sarebbero derivati né un aggravio di spese per coloro che continuavano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico per l'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio**

4. solo in presenza di tale “**invarianza**” (squilibrio termico e maggiori costi) consentiva di **limitare** l’obbligo di contribuzione alle **sole spese di conservazione dell’impianto** di riscaldamento centrale, mentre sarebbe stato **esonerato** dall’obbligo del pagamento delle **spese per l’uso** dell’impianto.
- d. del resto (conclude la Corte), tale principio - frutto proprio della pregressa elaborazione giurisprudenziale di questa Corte - è stato **positivizzato in questi termini nel novellato 1118 c.c., comma 4.**

## 40841

ancora su presunzione di comproprietà e vendite successive: In specie, il cortile comune

**A**ncora di 1117 c.c. si occupa **Cassazione civile sez. II, 20/12/2021, n.40841.**

Il fatto: l’attore chiedeva

- in via principale l’accertamento della nullità degli atti di variazione catastale, con i quali erano stati attribuiti *identificativi catastali autonomi ad una parte della corte comune a servizio di un edificio*, nonché della *compravendita con la quale il convenuto aveva acquistato la proprietà esclusiva di detta porzione*;
- in subordine, l’accertamento dell’esistenza di un diritto reale d’uso sul predetto bene comune.

Nella resistenza del convenuto, il Tribunale rigettava la domanda principale dell’attore, accogliendo solo quella relativa alla turbativa nell’uso del posto auto.

La Corte di Appello accoglieva l’impugnazione principale, dichiarando l’inefficacia, nei confronti dell’attore, della compravendita ed ordinando la trascrizione della sentenza presso la competente Conservatoria dei RR. II. Un tanto perché:

- il cortile comune era compreso nell’ambito dei beni elencati dall’art. 1117 c.c.
- la convenuta non aveva fornito la prova idonea a superare la presunzione di proprietà comune sullo stesso;
- la parte venditrice non era, perciò, proprietaria del bene venduto.
- Proponeva ricorso per Cassazione la soccombente, che – tuttavia – al Corte rigetta, confermando un suo consolidato ammaestramento.

In particolare, la Corte disattende la ricostituzione proposta dal ricorrente, secondo la quale, *quando il costruttore si riserva la proprietà di un’area, ne può disporre liberamente, poiché tale riserva supera la presunzione di condominialità di cui all’art. 1117 c.c.* (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 730 del 16/01/2008, Rv. 601494)

Tale prospettazione, tuttavia, non può esser valorizzata nel caso che ne occupa, atteso che non considera il decisivo fatto che il giudice del merito ha in concreto accertato che *l’area di cui si discute era destinata a consentire l’accesso ai tre originari posti auto di proprietà individuale e che parcheggiare una vettura su parte di essa non era tecnicamente possibile, senza violare il diritto dei titolari dei predetti posti auto di accedervi liberamente.*

Correttamente, quindi, il giudice del merito non ha limitato il suo accertamento ai soli titoli, ma ha esteso il suo esame anche allo stato effettivo dei luoghi, così verificando che, all'esito di questo esame congiunto, veniva affermata e rafforzata la presunzione di condominialità (con conseguente impossibilità di segregazione solitaria del cortile).

Sempre in quest'ottica, osserva la Corte, è corretta l'affermazione dei giudici del merito che evidenziano che la riserva di proprietà non aveva ad oggetto in modo specifico la rampa di accesso al bene. Poste, infatti, le caratteristiche e le dimensioni della rampa di accesso alla parte adibita a parcheggio del piano scantinato, e quindi la sua idoneità solo a consentire il passaggio ai titolari dei posti auto originari, se la società costruttrice avesse effettivamente voluto riservarsene la proprietà esclusiva, avrebbe necessariamente dovuto prevedere un diritto di servitù di passaggio veicolare su di essa, a favore dei titolari degli originari tre posti auto esistenti nello scantinato.

Attraverso la disamina di una fattispecie concreta, dunque, si ha ulteriore conferma di come si possa effettivamente atteggiare la presunzione di condominialità posta dall'art. 1117 c.c., con specifico riferimento alla effettiva destinazione del bene (e non solo dalle formali risultanze del titolo).

## 40857

ancora sulla nascita del supercondominio e sulla legittimazione “autonoma e concorrente” del singolo condominio (quale condomino) all’azione

**S**econdo **Cassazione civile sez. II, 20/12/2021, n. 40857** per quel che riguarda il momento (ed il modo) genetico di nascita del supercondominio non vi è sostanziale differenza.

I giudici del merito avevano respinto l’opposizione di quattro condomini al decreto ingiuntivo per compensi professionali, reclamati dal difensore del supercondominio, di cui i quattro condomini facevano parte.

La Corte accoglie (come vedremo) il motivo di ricorso relativo avente ad oggetto la legittimazione.

Questo il percorso argomentativo assunto dalla Cassazione.

Una premessa: i quattro condomini, chiamavano in garanzia impropria l’amministratore del supercondominio, per essere tenuti indenni dalle eventuali conseguenze negative del giudizio sulla base dell’autonomo titolo contenuto in un verbale di assemblea (nel quale l’amministratore del supercondominio stesso dichiarava di manlevare i condomini, con riferimento alle pretese reclamate dal difensore), *non hanno impugnato né la sentenza di primo grado né quella di appello*: era – invece – il terzo chiamato in garanzia che proponeva appello e ricorso per cassazione.

Il preteso “garante”, tuttavia, *non si è limitato a contestare le statuizioni relative alla domanda di manleva, ma ha censurato anche quelle riguardanti l'esistenza, la validità e l'efficacia del rapporto principale* (ovvero, la riferibilità degli effetti del decreto ingiuntivo ai quattro Condomini opposenti e la legittimazione di questi ad opporsi), con ciò innestando un legame di pregiudizialità - dipendenza tra cause che giustifica il litisconsorzio processuale in fase di impugnazione (cfr. Cass. Sez. 3, 20/06/2019, n. 16590; Cass. Sez. 3, 03/12/2015, n. 24640).

Due sono gli errori che la Cassazione imputa alla sentenza di merito:

- 2) aver affermato che i quattro condomini fossero legittimati a proporre l'opposizione al decreto ingiuntivo intimato al Supercondominio, giacché ogni condomino è legittimato ad agire in giudizio per a difesa degli interessi inerenti all'edificio e per proporre impugnazione avverso un provvedimento emesso nei confronti della collettività condominiale;
- 3) aver individuato i medesimi quattro condomini opposenti quali diretti beneficiari dell'assunzione di garanzia rinvenuta nel verbale dell'assemblea del Supercondominio.

Richiama, la Corte, la propria consolidata giurisprudenza (pur formatosi con riguardo a fattispecie cui, come quella in esame, non era applicabile *ratione temporis* la disciplina normativa poi introdotta dalla L. n. 220 del 2012, mediante l'art. 1117 bis c.c., e art. 67 disp. att. c.c., commi 3 e 4), secondo la quale:

- a. il **cosiddetto supercondominio viene in essere "ipso iure et facto"**, ove **il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi**, dai quali rimane, tuttavia, distinto;
- b. per l'effetto, il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c., è **limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini**, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558).
- c. ciò **esclude** (a differenza di quanto ritenuto dai giudici del merito) che, **tra amministratore del supercondominio ed amministratori dei condomini che in esso siano compresi, operi un principio di "rappresentanza reciproca" e di "legittimazione sostitutiva"**, sul presupposto che l'interesse per il quale il singolo amministratore di condominio agisce è comune a tutti i condomini facenti parte del più ampio complesso immobiliare.

La Corte, a questo punto, si preoccupa di fornire un'interpretazione nomofilacchica,

- smentendo una precedente, isolata pronuncia (Cass. Sez. 6 - 2, 13/06/2018, n. 15567) che ha, in realtà, sostenuto che *i singoli condomini non sono legittimati a proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio in una controversia relativa alla gestione di un servizio svolto nell'interesse comune*, in quanto nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo le parti possono essere soltanto colui il quale ha proposto la domanda di ingiunzione e colui contro cui tale domanda è diretta
- in parallelo (aggiungono i giudici di legittimità), Cass. Sez. 6 3, 29/03/2017, n. 8150 (come i precedenti ivi richiamati Cass. n. 1289 del 2012 e Cass. n. 23693 del 2011) aveva affermato che il **decreto ingiuntivo esecutivo formato nei confronti del condominio dovesse intendersi ottenuto nei**

**confronti di "soggetto distinto da ognuno dei singoli condomini", con conseguente inoperatività dell'art. 654 c.p.c., comma 2 (nuova notificazione del titolo, sostituita dall'indicazione, nel preceitto, del provvedimento che ha disposto l'esecutività)**

- secondo quanto arrestato sul punto dalle Sezioni Unite (Cass. Sez. Unite 18 aprile 2019, n. 10934)
  - a. tali precedenti non possono essere riaffermati ove fondati sul postulato di una distinzione soggettiva tra "parte condominio" e "parte condomino", secondo le Sezioni Unite, nelle controversie condominiali che investono i **diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino ha una concorrente legittimazione ad agire e resistere** in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", operando la regola sulla rappresentanza dell'amministratore di cui all'art. 1131 c.c., al solo fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio
  - b. peculiare risulta il caso della **controversia che sia stata promossa nei confronti del condominio da un terzo creditore**, per ottenere, come nella specie, il pagamento di un'obbligazione assunta dall'amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari, erogare le spese occorrenti ai fini della manutenzione delle parti comuni o l'esercizio dei servizi condominiali (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260): perché, in questo caso
    - i. non si tratta di azione relativa alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni,
    - ii. piuttosto è controversia intesa a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, essendo rispetto ad essa legittimato passivo il solo amministratore, di tal che il singolo condomino può svolgere intervento adesivo dipendente, ma non è ammesso a proporre gravame avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio (Cass., Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379; Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198)
    - iii. la legittimazione del singolo condomino a proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo pronunciato a carico del condominio può, tuttavia, discendere dalla considerazione che il decreto stesso possa estendere i propri effetti ed essere posto in esecuzione anche contro i condomini, derivando dall'esistenza dell'obbligazione assunta nell'interesse del condominio la responsabilità dei singoli componenti in proporzione delle rispettive quote (si veda indicativamente Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856).

Questi, dunque, il principio di diritto affermato:

*"Gli amministratori di più condomini di edifici compresi in un supercondominio non sono legittimati ad opporsi, in rappresentanza dei partecipanti ex art. 1131 c.c., al decreto ingiuntivo intimato da un creditore al supercondominio per ottenere il pagamento di un'obbligazione contratta dall'amministratore dello stesso, né possono far valere l'obbligo di manleva assunto da quest'ultimo nei confronti ed a beneficio del supercondominio garantito".*

## 41254

ancora su usucapione  
di beni comuni: in  
specie, spazio  
antistante due garages  
in proprietà esclusiva

**D**i usucapione di beni comuni si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/12/2021, n.41254**

Il caso: l'attore, proprietario di un appartamento sito nell' unità condominiale e nei due seminterrati posti ai civici frontstanti, chiedeva che il Tribunale accertasse l' intervenuta usucapione dello spiazzo antistante i due locali seminterrati, sostenendo di aver posseduto detto spazio modo pacifico ed ininterrotto.

I convenuti alcuni dei quali aventi causa dalla società venditrice degli immobili) concludevano per il rigetto delle domande.

Il Tribunale accertava l' intervenuta usucapione, con sentenza coperta da giudicato.

Alcuni condomini, che non avevano partecipato al giudizio di merito proponevano opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404 c.p.c., sostenendo che **lo spazio assolutamente usucapito ricadeva nella presunzione sancita dall'art. 1117 c.c.** Chiedevano, quindi, di dichiarare la proprietà condominiale del bene, proponendo altresì domanda subordinata di usucapione ordinaria.

Con altra, autonoma, citazione alcuni condomini agivano per sentir giudizialmente dichiarare **l'invalidità, l'inefficacia e l'inopponibilità dell'atto di compravendita nella parte avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dello spiazzo controverso e di accertare il diritto di proprietà su detta area in favore dei Condomini**, ovvero in subordine, di dichiarare l'usucapione del diritto di proprietà o di una servitù di passaggio e di parcheggio sullo spiazzo.

I due giudizi venivano riuniti ed il tribunale accoglieva l'opposizione proposta dai terzi intervenuti, dichiarando l'appartenenza secondo la domanda proposta in sede di opposizione.

Il giudice territoriale ha dichiarato la condonialità dello spiazzo, valorizzando la disposizione del regolamento condominiale che *annoverava tra i beni comuni gli accessi al caseggiato e al piano seminterrato con tutti i manufatti che li delimitavano*, previsione che – secondo quanto accertato dal Tribunale - si riferiva *anche al cortile in contestazione, recintato da un lato da un muraglione e dall'altro lato confinante con la strada*, con la quale comunicava tramite un arco che costituiva l'unico accesso al piano seminterrato, sicché il bene appariva funzionale al godimento delle parti comuni dell'edificio.

Rilevava, in particolare, che poteva ritenersi invocabile la presunzione sancita dall'art. 1117 c.c., evidenziando che le disposizioni dei regolamenti dei

due condomini, ciascuno dei quali prevedeva la costituzione di servitù di passaggio a vantaggio dell'altro, dovevano interpretarsi tenendo conto della diversa epoca di realizzazione dei due stabili: quindi, il fatto che il regolamento del primo civico prevedesse una servitù di passaggio a favore del limitrofo civico, ancora in costruzione, presupponeva che lo spiazzo fosse ricompreso nell'edificio costruito per primo, mentre a favore del civico poteva riconoscersi solo una servitù di transito.

Avverso tale statuizione (che escludeva – altresì – l' intervenuta usucapione) proponevano ricorso per cassazione i soccombenti, adducendo:

- la violazione dell'art. 1117 c.c. e l'omesso esame di un fatto decisivo, sostenendo che l'area oggetto di lite non era posta a servizio dei due condomini, essendo autonoma ed esterna rispetto agli edifici, oltre che suscettibile di utilizzazione separata: non era, per questo, possibile invocare la presunzione di condominialità dell'art. 1117 c.c., occorrendo la sussistenza di un nesso di accessorietà necessaria tra l'area contesa e gli edifici condominiali. La sentenza, affermando che tale porzione era distinta dalla strada che fungeva da accesso all'edificio, avrebbe omesso di dar rilievo a tale circostanza, decisiva ai fini del giudizio.
- violazione degli artt. 1362 c.c. e segg., perché nell'interpretare le clausole dei regolamenti condominiali, la Corte di merito avrebbe disatteso il criterio letterale, poiché i suddetti regolamenti non attribuivano la proprietà ad alcuno dei Condomini, contemplando servitù reciproche di passaggio, il concorso nelle spese per l'esercizio del diritto di passo, con espresso riferimento agli accessi e non agli spiazzi antistanti
- violazione dell'art. 1346 c.c. lamentando che la sentenza abbia individuato nel regolamento di condominio il titolo dell'appartenenza dei beni in comunione a tutti i condomini, pur mancando l'indispensabile previsione dei singoli rogiti di acquisto riguardo al trasferimento pro quota dell'area esterna in capo agli acquirenti delle unità facenti parte dei singoli stabili, non essendo sufficiente il mero rinvio al regolamento contenuto nei rogiti di vendita.

I motivi proposti non incontrano il favore della Corte, la quale:

a) ribadisce che I tre motivi, che anche l'area esterna di un edificio condominiale, con riguardo alla quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, va ritenuta di presunta natura condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c. (solo tra le più recenti, Cass. 16070/2019; Cass. 4687/2018; Cass. 5831/2017; Cass. 20612/2017; Cass. 20712/2017).

In fatto, la Corte ha accertato che lo spiazzo era a servizio del condominio che ne adduceva la natura di bene comune e che era qualificabile come cortile, ravvisando l'esistenza di quel rapporto di accessorietà necessaria tra l'immobile conteso e l'edificio condominiale che giustificava l'applicazione della presunzione dell'art. 1117 c.c..

Ciò perché è qualificabile come cortile qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti (Cass. 7889/2000) o che assolva alla funzione di consentire

ai condomini l'accesso a piedi o con veicoli alle loro proprietà (Cass. 621/1977; Cass. 13879/20006; Cass. 16241/2006).

b) la riconducibilità del bene in questione nel novero di quelli definiti dall'art. 1117 c.c., l' esame del titolo rilevava “a contrario” o “per esclusione”, nel senso che poteva esser valorizzato per escludere l'appartenenza comune, non per affermarla” (in altri termini, rileva la Corte, la presunzione di condominialità opera proprio perché il regolamento condominiale si limitava a prevedere un diritto al parcheggio a favore dell'altro stabile, così confermando, anziché escluderla, l'appartenenza del bene al condominio edificato per primo).

Non rilevava, in particolare, osserva la Corte

- l'impossibilità di desumere dal regolamento l'appartenenza in proprietà in capo ad uno dei condomini dello spazio conteso in causa, appartenenza già derivante dal vincolo di accessorietà
- il fatto che i singoli atti di acquisto non includessero espressamente menzionandone anche i riferimenti catastali - il bene rivendicato, è ciò perché a nulla varrebbe la presunzione di condominialità ove fosse richiesta un'espresa previsione del titolo idonea a costituire il diritto di comproprietà sul bene
- la semplice mancata indicazione specifica del bene, non è sufficiente a superare la presunzione posta dall'art. 1117 c.c., la quale, al contrario, comporta che al singolo atto di acquisto conseguia l'alienazione, unitamente alla porzione esclusiva, della corrispondente quota di condominio su dette parti comuni
- volta che sia accertata la sussistenza di una situazione di condominio, le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio "accessorium sequitur principale", alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria (Cass. 6458/2019; Cass. 22361/2011)
- l'individuazione delle parti comuni operata dall'art. 1117 c.c., non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, superabile con qualsiasi prova contraria, potendo esser vinta soltanto dalle contrarie risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali.

c) sotto il profilo dell'ermeneutica contrattuale,

- 1) il dato letterale del regolamento nel prevedere meri diritti di servitù - non poteva dar luogo ad una riserva di proprietà a favore della società costruttrice, o valere come titolo contrario alla presunzione di condominialità
- 2) il criterio della condotta successiva delle parti, l'art. 1362 c.c., allorché prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento testuale del contratto ma, al contrario, intende ribadire che,
  - a. qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, rivelò 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 più consentita (Cass. 21576/2019; Cass. 4189/2019)
  - b. solo se il risultato in tal modo ottenuto non consenta di pervenire a soluzioni certe, è consentito l'utilizzo dei criteri sussidiari di

*interpretazione* (Cass. 7972/2007; Cass. 9786/2010; Cass. 27564/2011; Cass. 5595/2014).

## 41490

segregazione di bene comune (terrazza), occupata da un torrino. La garanzia per l'evizione

### Cassazione civile sez. II, 24/12/2021, n.41490

Il caso: i giudici del merito avevano accolto la domanda avanzata da alcuni condomini volta alla rimozione di un torrino in muratura realizzato sulla terrazza dell'edificio condominiale, torrino che consisteva in una *scala a chiocciola interna che consentiva l'accesso diretto alla terrazza dall'appartamento di proprietà del convenuto*.

Ciò in quanto, secondo il Tribunale, la cui decisione è stata poi confermata dalla Corte di Appello, l'intervento determinava un *mutamento materiale della struttura della terrazza condominiale*, imponendo su di essa una *servitù a vantaggio della proprietà esclusiva sottostante*, senza che vi fosse il necessario consenso di tutti i condomini.

Per quel che riguarda l'aspetto strettamente condominiale il ricorso è rigettato per infondatezza, offrendosi il destro alla Corte per ribadire alcuni principi di diritto, che si posson ritenerne assolutamente consolidati.

#### a) in punto legittimazione dei singoli condomini e necessità del litisconsorzio

Ribadiscono i supremi giudici:

- 1) **ciascuno dei singoli condomini è legittimato ad esercitare, senza necessità di litisconsorzio con gli altri comunitari, le azioni a difesa della cosa comune** (nella specie, la domanda di natura reale ex art. 1102 c.c., avente quale fine il ripristino dello "status quo ante" di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino) **sia nei confronti dei terzi, che di ogni altro partecipante alla comunione** (fra le tante. Cass. Sez. 2, 08/02/1982, n. 734; Cass. Sez. 2, 07/03/2003, n. 3435)
- 2) ove più condomini agiscono nello stesso processo verso altro condomino ai sensi dell'art. 1102 c.c., si determina una ipotesi di **litisconsorzio facoltativo disciplinato dall'art. 103 c.p.c.**, sicché la rinuncia all'azione (com'era effettivamente avvenuto) da parte di uno soltanto degli attori comporta l'estinzione dell'azione e la cessazione della materia del contendere limitatamente al rapporto processuale scindibile per il quali la rinuncia medesima è intervenuta, proseguendo i giudizio tra le altre parti e senza che, comunque, in sede di impugnazione trovi applicazione il meccanismo di cui all'art. 332 c.p.c. (e non quello di cui all'art. 331 c.p.c.), neppure rilevando l'eventualità che la medesima prosecuzione del giudizio porti ad un esito favorevole, potenzialmente idoneo a riflettersi anche nella sfera giuridica del rinunciante (Cass. Sez. 3, 18/06/1975, n. 2446; Cass. Sez. 1, 08/02/1977, n. 552).

**b) in punto pari uso della cosa comune ed invocabilità dell'art.1102 c.c. anche con riferimento alla sopraelevazione**

Precisato che si tratta, pur sempre, di un accertamento di fatto, non sindacabile in sede di legittimità, che ha preso atto che l'intervento contestato rendeva una parte non trascurabile della terrazza totalmente inutilizzabile dagli altri condomini, attraendo la stessa nella sfera di esclusiva disponibilità del singolo proprietario e cagionando un mutamento materiale della struttura del bene condominiale, ricorda la Corte:

- 1) la nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., pur non potendosi intendere come uso identico e contemporaneo importa, in ogni caso, **la condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri**, essendo i rapporti condominiali informati al principio di **solidarietà**, il quale richiede un costante **equilibrio** fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione
- 2) dunque,
  - a. ciascun condomino è **libero di servirsi della cosa comune**, anche per fine esclusivamente proprio, traendo **ogni possibile utilità**, il condomino che si serve della terrazza condominiale nel rispetto della sua destinazione, per ricavarne maggiore vantaggio nel godimento di un'unità immobiliare già strutturalmente e funzionalmente collegata al bene comune, come presuppone l'art. 1117 c.c., lo fa nell'esercizio del diritto di condominio e non avvalendosi di una servitù
  - b. viceversa **dall'uso della cosa comune a favore del fondo di proprietà esclusiva oltre i limiti segnati dall'art. 1102 c.c., può discendere, nel concorso degli altri requisiti di legge, l'usucapione di una servitù** a carico della proprietà condominiale (cfr. Cass. Sez. 2, 13/08/1985, n. 4427).
- 3) in concreto: la costruzione da parte di un condomino di un torrino che contiene una scala a chiocciola e crea un accesso diretto riservato, collegato con l'unità immobiliare di proprietà esclusiva, su una terrazza condominiale, costituisce una **modifica strutturale del terrazzo rispetto alla sua primitiva configurazione** e dà luogo, per la porzione di terrazzo occupata, all'assoggettamento ad un uso estraneo a quello originario comune, che viene soppresso. Quindi:
  - a. tale modifica può determinare **l'appropriazione** da parte del condomino della superficie del torrino
  - b. per questo motivo, essa non è certamente non riconducibile all'esercizio del diritto di sopraelevazione attribuito al proprietario dell'ultimo piano dello edificio condominiale,
  - c. ed è **illegitima** ove realizzi una **alterazione unilaterale** della funzione e della destinazione di porzione della terrazza comune, integrando una violazione dei diritti di comproprietà e delle inerenti facoltà di uso e godimento spettanti agli altri condomini (Cass. Sez. 2, 09/05/1983, n. 3199; Cass. Sez. 2, 19/11/2004, n. 21901).
- 4) anche di recente, la Corte ha avuto modo di affermare (Cass. Sez. 2, 29/01/2021, n. 2126; Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; si vedano anche Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500; Cass. Sez. 6-2, 25/01/2018, n. 1850;

Cass. Sez. 6-2, 21/02/2018, n. 4256) che **il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza** di proprio uso esclusivo, ad una duplice condizione:

- a. che un tale intervento dia luogo a **modifiche non significative della consistenza** del bene, in rapporto alla sua estensione
- b. sia attuato con **tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione** delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente

5) Fatta e ribadita la consueta precisazione, in forza della quale costituisce accertamento di fatto riservato al giudice di merito, come tale, tendenzialmente non censurabile in sede di legittimità la verifica circa:

- la significatività della parte del terrazzo che sia resa inutilizzabile per innestarvi opere a vantaggio esclusivo di una proprietà individuale,
- l'accertamento del superamento dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. al condomino che si assuma abbia alterato, nell'uso della cosa comune, la destinazione della stessa.

### *c) in punto sopraelevazione ed innovazione*

Con riferimento, poi, il disposto di cui all' art. 1127 c.c., le opere realizzate da un condomino su parti comuni poste all'ultimo piano di un edificio possono esser diversamente catalogate:

- 1-** come innovazione, esse comportano
  - a. (innovazione collettiva) l'applicazione della disciplina di cui all'**art. 1120 c.c.**, in caso di conforme delibera assembleare di approvazione,
  - b. (innovazione solitaria) ovvero, dell'**art. 1102 c.c.**, ove tali modifiche dei beni comuni siano state eseguite di iniziativa dei singoli condomini.
- 2-** come sopraelevazione, l' intervento disciplinato dall'**art. 1127** c.c., laddove la realizzazione di nuove opere, si concretizzi in **nuovi piani o nuove fabbriche**, nonché la **trasformazione di locali preesistenti mediante l'incremento di volumi e superfici** nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano (Cass. Sez. 2, 15/06/2020, n. 11490).

### *d) art. 1102 c.c. e garanzia per evizione*

È questo l' unico motivo accolto.

Viene precisato che l'esperimento vittorioso dell'azione reale intentata da un condomino in base al disposto dell'art. 1102 c.c., ed avente quale fine il ripristino dello "status quo ante" di una cosa comune illegittimamente alterata, quando già – prima della vendita- esisteva uno stato di fatto che risultava lesivo del diritto del terzo, trova differenziata tutela nell' ordinamento (cfr. Cass. Sez. 2, 02/08/1975, n. 2947; Cass. Sez. 2, 06/12/1984, n. 6402; Cass. Sez. 2, 21/12/2012, n. 23818; Cass. Sez. 2, 18/10/2019, n. 26627):

- nei confronti del compratore dell' immobile, può comportare l'applicazione dell'**art. 1484 c.c., (evizione parziale)** quando si risolva nella **soppressione di una parte** dell'immobile acquistato, che in sostanza equivalga alla perdita parziale del relativo diritto di proprietà, giustificandosi,

- nei confronti del medesimo compratore si giustifica, invece, l'applicazione dell'**art. 1489 c.c. (Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.)**, quando l'eliminazione della situazione antigiuridica importi soltanto una restrizione qualitativa del godimento dell'immobile, inalterata restandone la consistenza materiale dell'intero acquisto

Quando l'acquirente agisce in garanzia per evizione contro il venditore dell'edificio, è superflua l'indagine circa la non apparenza del diritto fatto valere dal terzo sulla cosa e circa l'ignoranza di tal diritto da parte dell'acquirente, in quanto tali requisiti sono richiesti solo per l'esperimento dell'azione ex art. 1489 c.c., e non per l'azione di evizione parziale (Cass. Sez. 1, 31/01/1968, n. 318; Cass. Sez. 2, 26/11/1973, n. 3196): tale guarentigia, par di capire da quel che la Corte afferma, prescinde sia dall'accertamento dell'effettiva esistenza del diritto del terzo, sia dalla conoscenza – o meno – dell'effettiva conoscenza di tale diritto in capo all'acquirente.

Ciò perché la garanzia per evizione opera, invero, per il solo fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato, la quale comporta l'alterazione del sinallagma contrattuale e la conseguente necessità di porvi rimedio, indipendentemente dalla sussistenza della colpa del venditore o dalla buona fede dell'acquirente e, quindi, non è esclusa neppure dalla conoscenza, da parte del compratore, della possibile causa di futura evizione, ove la stessa effettivamente si verifichi (Cass. Sez. 2, 19/03/2015, n. 5561; Cass. Sez. 6 - 2, 10/10/2011, n. 20877; Cass. Sez. 2, 18/10/2005, n. 20165; Cass. Sez. 2, 24/04/1993, n. 4853).

Si ribadisce, quindi, che nel caso di evizione (totale o parziale),

- a. la responsabilità del venditore non è esclusa dal semplice fatto che al compratore fosse nota l'esistenza del diritto del terzo sulla cosa ed il conseguente pericolo di evizione,
- b. sussiste sempre per il venditore l'obbligo di restituire il prezzo pagato e di rimborsare le spese,
  1. anche se sia stata pattuita l'esclusione dalla garanzia,
  2. salvo il caso di vendita convenuta a rischio e pericolo del compratore, ai sensi dell'**art. 1488 c.c.**: ma, in tal caso, deve esservi un'espressa pattuizione in tal senso, non essendo sufficiente (per ritenere integrata la convenzione aleatoria) il fatto che il compratore fosse stato informato circa l'esistenza della causa di evizione (Cass. Sez. 2, 26/11/1973, n. 3196; Cass. Sez. 2, 09/01/1964, n. 40; anche Cass. Sez. 2, 09/01/2013, n. 314).

## 41542

lavori in condominio,  
impalcatura e topi di  
appartamento:  
risponde il  
condominio

**D**i una interessante fattispecie, quando si discute di lavori commessi dal condominio e di responsabilità del committente verso i terzi-condomini, si occupa **Cass. civ., sez. VI - 3, ord., 27 dicembre 2021, n. 41542**

È interessante rilevare che la declaratoria di inammissibilità del ricorso conferma (quantomeno indirettamente) l'accertamento di fatto sviluppato dai giudici del merito.

L'attore convenne al giudizio del Tribunale il committente condominio e l'impresa appaltante, deducendo di aver subito, nell'appartamento dei propri genitori presso il quale aveva il domicilio, sito al quinto piano lamentando di aver subito un furto di oggetti preziosi per un valore complessivo di Euro 33.925,00, *furto agevolato, a suo dire, dalla presenza di una impalcatura, posta a ridosso dell'edificio dall'impresa esecutrice dei lavori di manutenzione straordinaria*, di cui i ladri si erano serviti per raggiungere l'appartamento.

Chiedeva, quindi, la condanna in solido dei convenuti al ristoro del corrispondente danno.

Il Tribunale, acquisite prove testimoniali e i verbali di polizia giudiziaria redatti dall'agente che era intervenuto sul posto nell'immediatezza dei fatti, ritenne che entrambi i convenuti fossero responsabili:

- l'impresa appaltatrice, ai sensi dell'art. 2043 c.c., per aver omesso la dovuta diligenza nel posizionare l'impalcatura,
- il condominio, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per omessa custodia.

La Corte di Appello confermava la responsabilità di entrambi gli originari convenuti, escludeva l'omessa valutazione di un presunto comportamento colposo dell'attore nel custodire i gioielli ed accoglieva il motivo di appello relativo al quantum (che riduceva).

La declaratoria di inammissibilità del ricorso conferma la correttezza dell'accertamento svolto in primo grado, che ha portato (sulla scorta dei dati di fatto emergenti essenzialmente dal rapporto di P.G.) ad affermare la concorrente responsabilità per colpa generica e per omessa custodia, rispettivamente, di impresa e condominio, così confermando quel consolidato orientamento che, sul rilievo che, seppur vi è consegna del "cantiere" all'impresa, ciò non esclude che il committente sia responsabile verso i terzi in ragione dell'obbligo di esercitare – comunque- un'adeguata custodia, pur sempre per evitare che la cosa (anche se nella contemporanea disponibilità – detenzione) di terzi, possa arrecare danni a terzi. In altri termini: la detenzione pur qualificata dell'appaltatore non esclude l'onere di custodia del proprietario, perché l'intervento dell'appaltatore non esclude (o, peggio, fa cessare) l'onere di custodia in capo al committente-proprietario

---

*andrea andrich  
avvocato in venezia*