

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

febbraio 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

---

2179 .....	4
condominio e spese della fase della soccombenza cautelare	
2316 .....	4
condominio, processo telematico reintegra nel possesso e “clandestinità” nel caso di spossessamento realizzato in ambito “condominiale”	
2623 .....	33
obbligo di custodia, tracimazione di liquami da un impianto comune. Si applica (ex art. 2015 c.c.) la disciplina del condomino e non quella sulla comunione. Il condomino danneggiato è “terzo”	
2634 .....	33
litisconsorzio necessario per la condanna all’esecuzione di opere sulle parti comuni	
2635 .....	33
ancora sulla revisione delle tabelle millesimali: una conferma delle SS.UU. Triola e una precisazione -implicita – sulla necessità dell’ unanimità (ma solo dopo il 2012)	
2636 .....	33
acquiescenza del condominio e legittimazione (negata) dei condomini all’ impugnazione	
2831 .....	33
mancato pagamento del premio assicurativo e responsabilità dell’amministratore	
3028 .....	33
una conferma sul danno figurativo	
3041 .....	33
ancora in tema di tabelle millesimali determinazione del valore dominicale e dei criteri di spesa: una continuità	
3043 .....	33
approvazione del rendiconto e destinazione del residuo attivo: ancora sui poteri dell’assemblea	
3847 .....	33

opposizione a decreto ingiuntivo, verbale di approvazione quale titolo esecutivo, trasparenza contabile e messa a disposizione dei giustificativi di spesa; bilanci e criterio di cassa

4013 ..... 33

imposta di registro: chi paga l'amministratore o il condominio : l'amministratore è solo il destinatario della notifica dell' atto, ma non è direttamente obbligato

4024..... 33

modifica alle parti comuni dell'edificio e previsione della necessità dell' unanime consenso di tutti i condomini

4025..... 33

una conferma sul limite di sindacabilità della delibera assembleare da parte del giudice dell' opposizione

4026..... 33

una conferma sul c.d. condomino apparente (rafforzata dalla novella sull'anagrafe condominiale)

4475..... 33

ancora qualche linea-guida in tema di privacy

4513 ..... 33

1120 e 1102 utilizzo segregativo del lastrico solare con antenna di ricetrasmisione. Ancora su innovazioni solitarie e collettive

5335..... 33

muro di confine e muro di cinta: rilevanza ai fini del computo delle distanze

5441 ..... 33

ancora sulla natura (condominiale o solitaria ) del sottotetto

5443..... 33

ancora sulla trasparenza dell'amministrazione: il diritto di informativa dei (ai) condomini non incontra limiti

2179

condominio e spese  
della fase della  
soccombenza  
cautelare

La pronuncia in commento **Cassazione civile sez. VI, 01/02/2021, n.2179** ribadisce principi noti in tema di governo del carico suntuario.

Il "Condominio iniziò l'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare nei confronti dell' esecutante, nonostante il creditore procedente avesse depositato una istanza di sospensione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., la vendita ebbe luogo ugualmente.

L' esecutato propose opposizione agli atti esecutivi avverso l'aggiudicazione dell'immobile, e chiese la sospensione della procedura esecutiva.

Il giudice dell'esecuzione, poichè all'udienza fissata per la discussione dell'istanza di sospensione nessuno comparve, dichiarò "l'estinzione della fase cautelare".

Emesso il decreto di trasferimento il debitore esecutato propose a questo punto una seconda opposizione agli atti esecutivi, questa volta avverso il decreto di trasferimento: il giudice dell'esecuzione rigettò l'istanza di sospensione dell'esecuzione e condannò l'opponente alle spese.

Il provvedimento veniva impugnato, ma la Corte lo rigettava, rilevando che

- qualunque valutazione compiuta dal giudice dell'esecuzione, all'esito della fase sommaria del giudizio oppositivo (ivi compresa la regolazione delle spese) potrà e dovrà essere ridiscussa nella fase di merito del giudizio oppositivo: il che esclude la definitività dei provvedimenti adottati dal giudice dell'esecuzione nella fase sommaria, e, con essa, la loro ricorribilità per cassazione
- costituisce jus receptum quello in forza del quale "nella struttura delle opposizioni, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., comma 2, dell'art. 617 e 619 c.p.c., emergente dalla riforma di cui alla L. n. 52 del 2006, il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento che chiude la fase sommaria davanti a sè - sia che rigetti, sia che accolga l'istanza di sospensione o la richiesta di adozione di provvedimenti indilazionabili, fissando il termine per l'introduzione del giudizio di merito, o, quando previsto, quello per la riassunzione davanti al giudice competente -, deve provvedere sulle spese della fase sommaria, potendosi, peraltro, ridiscutere tale statuizione nell'ambito del giudizio di merito" (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 15082 del 31/05/2019, Rv. 654225 - 01).

2316

condominio,  
processo telematico  
reintegra nel possesso  
e "clandestinità" nel  
caso di  
spossessamento  
realizzato in ambito  
"condominiale"

Eterogeneo il contenuto di **Cassazione civile sez. VI, 02/02/2021, n. 2316**. Si presta ad essere esposto per macro-aree.

processo telematico:

Rileva la Corte che

1. il ricorrente ha provveduto a depositare *l'attestazione di conformità della copia analogica depositata in fase di iscrizione al ruolo all'originale informatico notificato mediante posta elettronica certificata* alla parte controricorrente, ai sensi di quanto previsto della L. n. 53 del 1994, art. 9, commi 1-bis ed 1-ter, (il comma 1-ter, in

- particolare, è stato aggiunto dal D.L. n. 90 del 24 giugno 2014, art. 46, comma 1, lett. c-bis), convertito, con modificazioni, dalla L. 11 agosto 2014, n. 114)
2. il dato normativo:
- 2.1. "1-bis. Qualora **non si possa procedere al deposito con modalità telematiche** dell'atto notificato a norma dell'art. 3-bis, **l'avvocato estrae copia su supporto analogico del messaggio di posta elettronica certificata, dei suoi allegati e della ricevuta di accettazione e di avvenuta consegna e ne attesta la conformità** ai documenti informatici da cui sono tratte ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 23, comma 1.
- 2.2.1-ter. In tutti i casi in cui l'avvocato debba **fornire prova della notificazione e non sia possibile fornirla con modalità telematiche, procede ai sensi del comma 1-bis**".
3. il **deposito dell'attestazione di conformità** tra l'originale informatico e la copia analogica del ricorso è stato eseguito dalla parte ricorrente nel **rispetto dell'art. 372 c.p.c., trattandosi di documentazione relativa all'ammissibilità del ricorso**, e dei relativi termini, senza onere di notificazione alla parte controricorrente, alla luce del principio posto da Cass. Sez. U, Sentenza n. 22438 del 24/09/2018, Rv. 650462, successivamente confermato da Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 27480 del 30/10/2018, Rv. 651336, e da Cass. Sez. U, Sentenza n. 8312 del 25/03/2019, Rv. 653597.

### quanto al merito possessorio

Il ricorrente si doleva del fatto che la Corte di Appello avesse erroneamente affermato che *il proprietario del fondo dominante avrebbe perduto il possesso del diritto di servitù perchè non lo aveva esercitato da alcuni anni*, omettendo di considerare da un lato che **la rimozione, da parte di un condomino, della canna fumaria posta a servizio di altra unità immobiliare esistente nel medesimo stabile costituisce comunque un atto illecito, trasmodante i limiti previsti per l'uso della cosa comune dall'art. 1102 c.c.**, e dall'altro di tener conto che la canna fumaria passante all'interno della proprietà di un condominio rappresenta un'opera posta a servizio del diritto di servitù di scarico dei fumi costituito a favore della diversa unità immobiliare servita dalla predetta tubatura.

La fondatezza della doglianza è fondata proprio sulla prova della clandestinità del possesso, osservando al Corte che

- trattandosi di giudizio possessorio si doveva, innanzi tutto, verificare **se il ricorso fosse stato introdotto nel rispetto del termine di decadenza previsto dall'art. 1168 c.c., comma 1**. A tal fine, il giudice di merito avrebbe dovuto *individuare la data del sofferto spoglio* e verificare se essa fosse *compresa nell'anno antecedente* alla proposizione della domanda di reintegrazione
- soltanto dopo aver eseguito tale verifica, la Corte territoriale avrebbe potuto indagare sulla condotta delle parti, al fine di apprezzare se nel comportamento dei resistenti si potesse individuare l'intenzione di rinunciare in modo definitivo all'utilitas derivante dalla servitù di cui è causa

- il giudice di merito avrebbe dovuto – quindi - tener conto del fatto che **chi agisce per la tutela di un possesso deve soltanto dimostrare la clandestinità dello spossessamento**. Nello specifico, lo spossessamento
  - era avvenuto mediante l'esecuzione di opere murarie all'interno della proprietà del resistente e, quindi, **in una porzione dell'edificio precluso alla sua disponibilità dei possessori del diritto di servitù oggetto di causa**
  - il termine di cui all'art. 1168 c.c., di conseguenza, avrebbe dovuto essere computato a **decorrere dal momento in cui era cessata la clandestinità** e lo spossessato era venuto a conoscenza dell'illecito, ovvero ne avrebbe potuto venire a conoscenza facendo uso della normale diligenza, esigibile nella cura dei propri interessi
- per ciò che concerne l'addotta estinzione (per non uso-rinuncia) ribadisce la Corte che l'estinzione del diritto di servitù per rinuncia del titolare deve risultare da atto scritto, ai **sensi dell'art. 1350 c.c., e non può essere desunta indirettamente** da fatti concludenti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5302 del 07/12/1977, Rv. 388963; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 835 del 05/02/1980, Rv. 404279 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2228 del 30/03/1985, Rv. 440111).

## 2623

obbligo di custodia, tracimazione di liquami da un impianto comune. Si applica (ex art. 2015 c.c.) la disciplina del condomino e non quella sulla comunione. Il condomino danneggiato è “terzo”

La decisione che esaminiamo **Cassazione civile sez. II, 04/02/2021, n.2623** è particolarmente complessa: ne estraggo un sunto” per quel che riguarda lo specifico aspetto che qui ne occupa.

Il ricorso veniva proposto dal condominio avverso la decisione di merito, che confermava quella di primo grado, che accoglieva la domanda proposta dall'attrice nei confronti di alcuni condomini, tendente ad ottenere la condanna di questi ultimi a riparare l'impianto fognario comune ai cinque edifici, ad eseguire le necessarie opere di manutenzione ed a risarcire i danni subiti dall'attrice per effetto della tracimazione di liquami.

La controversia aveva avuto anche uno sviluppo cautelare e già in quella sede era stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti tutti i condomini convenuti

- il ricorso cautelare era stato accolto nei confronti di tutti i condomini convenuti
- la sentenza di primo grado (confermata in appello) aveva invece condannato soltanto il condominio ricorrente a realizzare una vasca nell'area sottostante ai locali danneggiati ed a risarcire all'attrice i danni

Una premessa di ordine processuale: andava rigettata l'eccezione di improcedibilità (per tardività) del ricorso: precisa la Corte che la notificazione del ricorso per cassazione tramite posta elettronica certificata eseguita, ai sensi del combinato disposto dell'art. 149 bis c.p.c. e del D.L. n. 179 del 2012, art. 16 ter, introdotto dalla Legge di Conversione n. 221 del 2012, all'indirizzo di destinatario diverso dal difensore (pressochè omonimo) domiciliatario dell'intimato determina pur sempre la nullità dell'atto, e non la sua inesistenza,



come tale **sanabile**, con efficacia "ex tunc", o per **raggiungimento dello scopo**, a seguito della costituzione della parte intimata (anche se compiuta al solo fine di eccepire la nullità), o in conseguenza della **rinnovazione della notificazione**, effettuata spontaneamente dalla parte stessa oppure su ordine del giudice ex art. 291 c.p.c. (arg. da Cass. Sez. U., 20/07/2016, n. 14916).

Mi limito (rinviando all' integrale lettura della decisione, per chi volesse avere una più dettagliata visione dell' intera vicenda) a riportare i fatti salienti della pronuncia, nei limiti della loro attinenza all'oggetto della presente disamina.

## 1)

Premette la Corte che, nel caso in esame, si ha riguardo a causa in cui una condomina ha chiesto ai condomini convenuti di eseguire le opere necessarie ad eliminare le cause della tracimazione di liquami provenienti dalla rete fognaria del complesso immobiliare e di risarcire i danni subiti.

In concreto, si tratta di **impianto fognario posto in rapporto di accessorieta' con una pluralità di edifici** costituiti in **distinti condomini**, giacchè oggettivamente e stabilmente destinato all'uso od al godimento di tutti i fabbricati. Rispetto a tale impianto trova comunque applicazione la disciplina specifica del condominio, anzichè quella generale della comunione, e perciò opera la presunzione legale di condominialità, ma sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare **cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio** (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/2010, n. 13883; Cass. Sez. 2, 02/03/2007, n. 4973).

L' oggetto del contendere, quindi, riguarda un' **obbligazione risarcitoria**, la quale trova la propria fonte immediata non nei doveri legali o convenzionali di provvedere alla manutenzione dell'impianto, bensì nel disposto dell'art. 2051 c.c., con la conseguenza che, ai fini dell'accertamento della responsabilità, occorre rinvenire la prova di una (a.) relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso (che risulti riconducibile ad una anomalia, originaria o sopravvenuta nella struttura e nel funzionamento della cosa stessa), nonchè dell'esistenza di un (b.) effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe il (c) dovere di vigilare onde evitare che produca danni a terzi (si veda indicativamente Cass. Sez. 2, 20/10/2014, n. 22179). La domanda di risarcimento proposta dal proprietario esclusivo dell'unità immobiliare danneggiata dalla omessa manutenzione del bene condominiale fa assumere, peraltro, all'**attore la posizione di terzo rispetto a quella degli altri condomini inadempienti** (arg. da ultimo da Cass. Sez. 6 - 2, 12/03/2020, n. 7044: *"Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili altresì al concorso del fatto di un terzo (quale, nella specie, l'omessa manutenzione a sua volta ascrivibile ai proprietari dei due giardini privati di proprietà esclusiva). Si prospetta, in tal caso, la situazione di un medesimo danno (da infiltrazioni all'immobile sottostante), provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità (la responsabilità del condominio per la custodia dei*



*beni e dei servizi comuni e la responsabilità dei singoli proprietari per la custodia delle unità immobiliari a loro appartenenti), il che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria, in quanto relativa a rapporti eziologicamente ricollegati a distinti titoli extracontrattuali. La conseguenza della corresponsabilità in solido, ex art. 2055 c.c., comporta tuttavia che la domanda del proprietario dell'appartamento danneggiato va intesa sempre come volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno. Al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del condominio, il risarcimento non può perciò essere negato in ragione del concorrente apporto casuale colposo imputabile a singoli condomini proprietari individuali di unità immobiliari, applicandosi in tal caso non l'art. 1227, comma 1, c.c., ma l'art. 2055, comma 1, c.c., che prevede, appunto, la responsabilità solidale degli autori del danno. Né la concorrente mancata manutenzione di porzioni di proprietà solitaria è equiparabile alla condotta di un terzo idonea a negare la responsabilità oggettiva del condominio quale custode dei beni e dei servizi comuni ex art. 2051 c.c., a meno che essa, rivelandosi autonoma, non risulti dotata di efficacia causale esclusiva nella produzione dell'evento lesivo.”).*

Nel concerto, osserva la Corte, che la vasca di raccolta delle acque, la cui mancata realizzazione aveva cagionato la tracimazione dei liquami nella proprietà dell'attrice, doveva essere collocata nella parte dell'impianto fognario posta ad **esclusivo servizio di uno specifico condominio, e perciò attribuibile ad esso soltanto e non all'intero supercondominio, non potendosi estendere agli altri condomini del complesso gli obblighi di custodia e di manutenzione gravanti sull'amministratore e sull'assemblea del singolo edificio** (arg. da Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558; Cass. Sez. 2, 02/08/2016, n. 16079).

Quindi, correttamente la decisione di merito ha rilevato che solo sul condominio convenuto che aveva in esclusiva disponibilità la vasca di raccolta incombeva la responsabilità extracontrattuale quale custode e proprietario del tratto di impianto fognario difettoso (cfr. Cass. Sez. 3, 04/12/1976, n. 4537).

Nè può esservi altro spazio di diverso approfondimento: è rimesso, infatti, all'accertamento del giudice di merito, non sindacabile dalla Corte di cassazione (purchè congruamente motivato), la verifica dell'appartenenza di un bene ad uno soltanto o a tutti gli edifici compresi in una più ampia organizzazione condominiale.

Quindi,

- a. il rapporto di custodia può presumersi nella titolarità dominicale della cosa e può venire meno in ragione della escludente relazione materiale da parte di un altro soggetto che, con la cosa medesima, abbia, del pari, un rapporto giuridicamente qualificato (Cass. Sez. 3, 13/05/2020, n. 8888)
- b. le obbligazioni legali e quelle contrattuali, gravanti sul Condominio, di provvedere alla manutenzione e all'esercizio del collettore fognario nel sottosuolo del rispettivo edificio condominiale comportavano - a suo esclusivo carico - il *dovere di controllare che la cosa in custodia non arrecasse danno a terzi* e, di conseguenza, l'esclusione del rapporto materiale degli altri condomini con il bene in questione.

## 2)

Un' ultima specificazione sul “quantum” e sul “quomodo” del risarcimento: qui la Corte ribadisce il suo orientamento, secondo il quale:

- la compressione o la limitazione del diritto di proprietà, che siano causate dall'altrui fatto dannoso (nella specie, tracimazione di liquami proveniente dall'impianto fognario condominiale) sono suscettibili di **valutazione economica**
- tale valutazione si distende sotto un duplice profilo :
  - a. ove venga in considerazione la necessità di una spesa ripristinatoria (cosiddetto danno emergente) o di perdite dei frutti della cosa (lucro cessante),
  - b. se la compressione e la limitazione del godimento siano sopportate dal titolare con suo personale disagio o sacrificio
- sul quantum (cfr. Cass. Sez. 2, 17/12/2019, n. 33439; Cass. Sez. 2, 27/07/1988, n. 4779)
  - a. resta a carico del proprietario l' onere probatorio con riferimento alla definitiva determinazione dell'ammontare del danno
  - b. onere che, tuttavia, può essere assolto mediante presunzioni semplici,
  - c. mentre è sempre consentito al giudice far riferimento al c.d. danno figurativo, come quello del *valore locativo* della parte dell'immobile del cui godimento il proprietario è stato privato.

## 3)

Una finale considerazione sulla prescrizione del diritto al risarcimento del danno.

Ribadisce la Corte quello che viene definito come “consolidato orientamento”, per precisare che, quando si lamenti un **danno ad un immobile per effetto della creazione di uno stato di fatto** e si domandi l'eliminazione di questo ed il risarcimento,

- l'illecito costituito dalla creazione dello stato di fatto in sè e per sè quale fonte di danno come tale all'immobile,
- l'illecito rappresentato dalla verificazione di danni all'immobile in quanto originatisi come effetti della presenza dello stato di fatto,

hanno natura di **illeciti permanenti**.

Dunque, si specifica, il termine di prescrizione della pretesa di risarcimento in forma specifica mediante rimozione dello stato di fatto non decorre dall'ultimazione dell'opera che lo ha determinato, in quanto la **condotta illecita** si identifica nel fatto del **mantenimento dello stato di fatto** che si protrae ininterrottamente nel tempo, mentre il termine di prescrizione del diritto al risarcimento per equivalente dei danni subiti dall'immobile in conseguenza dell'esistenza dello stato di fatto **decorre** in relazione a tali danni **"de die in diem"**, e cioè a mano a mano che essi si verificano.

In sintesi: ravvisato un comportamento illecito permanente del responsabile, va riconosciuto un diritto al risarcimento che sorge in modo continuo e che, in assenza di atti interruttivi, in modo continuo si prescrive, se non esercitato entro cinque anni dal momento in cui si produce.

Per cui, l'azione risarcitoria poteva essere fatta valere in ogni istante, con l'inevitabile effetto sulla decorrenza del termine di prescrizione di cinque anni (cfr. Cass. Sez. 3, 13/03/2007, n. 5831; Cass. Sez. 3, 19/06/2015, n. 12701; Cass. Sez. 2, 29/07/2011, n. 16777; Cass. Sez. 3, 18/09/2007, n. 19359; Cass. Sez. 3, 02/04/2004, n. 6512).

## 2634

litisconsorzio  
necessario per la  
condanna  
all'esecuzione di  
opere sulle parti  
comuni

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 04/02/2021, n. 2634** ribadisce un principio noto, così pacifico che posso limitarmi a riportare lo specifico passaggio motivazionale, dove si conferma che – se si deve “intervenire” su un bene in proprietà condivisa – tutti i (com) proprietari debbono essere partecipare al giudizio.

La Corte di appello accoglieva la domanda dell'attore che chiedeva la condanna dei convenuti ad eseguire, *"ognuno per la porzione di immobile assegnata nella divisione a rogito ... e altresì pro quota su quanto loro spettanti sulle parti comuni, i lavori in ottemperanza all'ordinanza"* comunale e consacrati in un parallelo accordo ...” su una parte dell' immobile oggetto di comunione tra le parti”

Ciò perché si trattava di lavori inerenti a parti comuni, come la copertura dell'intero fabbricato, l'intonacatura esterna e le strutture perimetrali. I giudici di secondo grado hanno evidenziavano come l'atto di divisione non avesse affatto superato il precedente accordo, rimanendo, così, integro l'impegno gravante pro quota in capo a ciascun dividende ad eseguire i lavori per le rispettive porzioni di immobile assegnate, lavori ricadenti sia sui beni poi assegnati in proprietà esclusiva sia sulle parti condominiali.

Osserva la Corte per pervenire all'accoglimento del ricorso che la domanda dell'attrice era rivolta ad ottenere la condanna dei convenuti ad eseguire *lavori di manutenzione incidenti non solo sulla porzione di immobile loro assegnata in sede di scioglimento convenzionale della comunione, ma anche "pro quota" sulle parti comuni* (obbligo, peraltro, imposto da specifico provvedimento sindacale). Si precisa, ancora, che – all'esito del disposto scioglimento e, perciò, dell'atto di iniziale frazionamento – si è originato un condominio tra le segmentate unità immobiliari.

Nell'accogliere il ricorso (che aveva dedotto la violazione dell'art. 102 c.p.c.) la Corte testualmente osserva): “per costante orientamento di questa Corte...la domanda proposta da un condomino nei confronti di altro condomino per ottenere **l'esecuzione di determinate opere sulle parti comuni**, ovvero l'accertamento dell'**obbligo del condomino convenuto di modificare ... il tetto, la terrazza e la facciata dell'edificio, tendendo all'adempimento di una prestazione di fare non suscettibile di divisione e destinata ad incidere sui beni comuni agli altri condomini**, deve essere decisa nei confronti di

**tutti, perchè investe un rapporto giuridico unico ed inscindibile**, con la conseguenza che deve disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini pretermessi a norma dell'art. 102 c.p.c., restando inutiliter data una condanna emessa nei confronti di alcuni soltanto tra i medesimi comunisti (Cass. Sez. 2, 28/02/2018, n. 4685; Cass. Sez. 3, 10/05/2011, n. 10208; Cass. Sez. 3, 10/10/1997, n. 9878; Cass. Sez. 2, 21/10/1992, n. 11509; Cass. Sez. 3, 27/11/1982, n. 6474).

## 2635

ancora sulla revisione delle tabelle millesimali: una conferma delle SS.UU. Triola e una precisazione - implicita - sulla necessità dell'unanimità (ma solo dopo il 2012)

Di revisione dei millesimi si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/02/2021, n.2635** ribadendo (ma solo per le cause iniziate prima dell'entrata in vigore della riforma) la regola posta dalle Sezioni Unite sulla non necessità dell'unanimità per la loro revisione. Nel dettaglio

Risultava gravata la sentenza della Corte d'appello che affermava che la domanda proposta dall'appellante configurava una richiesta di revisione delle tabelle millesimali del Condominio (nello specifico, l'attrice lamentava che il valore proporzionale della sua proprietà fosse pari a 18,21 millesimi, anziché a 23,67 millesimi): per questa ragione il giudice di appello disponeva il rinvio della causa al primo giudice, perché venisse integrato il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini.

Di tale statuizione si doleva la ricorrente e la Corte accoglieva il gravame (quello avente ad oggetto lo specifico profilo qui evidenziato) sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Per una migliore comprensione del caso considerato, tuttavia, occorre fare una premessa: osserva la Corte che *“Non può trovare applicazione nel presente giudizio, che attiene a domanda di revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale proposta con citazione del 19 maggio 2004, l'art. 69 disp. att. c.c., comma 2 nella riformulazione conseguente alla L. 11 dicembre 2012, n. 220.”* Dunque, tra nuovo (e vecchio) testo vi è una sostanziale differenza. Infatti, solo per le controversie introdotte dopo l'entrata in vigore della l.220/2012 opera la nuova disciplina che prevede:

**a.** la necessaria **unanimità** per rettificare o modificare i condomini (si ritiene che analogo criterio debba essere accolto per l'adozione) *“I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità.*

**b.** la possibilità di una loro modifica a **maggioranza** (si ipotizza, qualificata-semplificata 1136 co.2 ma non è da escludere, secondo alcuni, che il richiamo sia alla pura maggioranza semplice – soprattutto quando non vi sia regolamento cui allegare le tabelle - anche se l' art. 68 disp. att. c.c. nel prevedere l' allegazione delle tabelle al regolamento, farebbe propendere per la necessaria ed inderogabile necessità di maggioranza qualificata-semplificata) nel caso (1.) di **errore** (2.) di rilevante **alterazione del valore** dell' immobile. *“Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:*

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;  
2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

**c.** la specifica individuazione del legittimato passivo, nella persona dell'**amministratore** (il che fa ritenere che, nell'ipotesi di sua mancanza o di non necessità di nomina, trovi applicazione l'art. 65 disp. att. e la nomina del curatore speciale). *“Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni”*.

**d.** La generale applicabilità di tale regola, anche per quanto riguarda le **c.d. tabelle di spesa** *“Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali”*

Come detto, si tratta di disciplina che trova applicazione solo per le cause introdotte dopo il 18 giugno 2013 (l.220/2012).

\*

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

La controversia, dunque, è decisa sulla scorta di questa disposizione.

L'errore dei giudici del merito, osserva la Corte, discende dalla mancata considerazione di quanto statuito con la (nota) sentenza Triola (Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477: *“Le tabelle millesimali, allegate, come richiesto dall'art. 68 disp. att. c.c., al regolamento di condominio che viene approvato a maggioranza, non rivestono la natura di atto negoziale perché non incidono sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino, ma accertano il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione delle spese di condominio; è agevole trarre da tali premesse che la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio deve essere prevista per l'approvazione e la modifica delle tabelle in questione. Infatti, anche a voler sostenere la mera formalità dell'allegazione delle tabelle millesimali al regolamento di condominio, non può farsi a meno di rilevare che un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, è sottoposto alla stessa disciplina, a meno che non sia espressamente previsto il contrario. Ne consegue che per l'approvazione delle tabelle millesimali è sufficiente il voto della maggioranza qualificata richiesta dall'art. 1136, comma 2, c.c.”*. Tale sentenza – dice la Cassazione – chiari come **l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime**

**dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2,** purchè tale approvazione sia (a.) **meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge,** e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall' (b.) **art. 1123 c.c.,** possono essere **derogati,** come prevede la stessa norma, **solo mediante convenzione,** la quale può essere contenuta o nel **regolamento** condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una **deliberazione dell'assemblea** che venga approvata all'unanimità. Quindi (c.) l'approvazione di tutti i condomini – **a pena di radicale nullità** – viene richiesta per le sole delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i **criteri di ripartizione delle spese in deroga** a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126).

Dunque, la differenza riguarda l'oggetto del regolamento, a seconda che si voglia derogare o meno ai criteri di riparto legislativamente predefiniti.

Ha, infatti, natura contrattuale (e richiede, perciò, l'unanime approvazione) **soltanto la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione",** di cui all'art. 1123 c.c., comma 1.

Ove, invece, sia stata approvata una **tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali,** e se essa risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni, a tali situazioni può rimediare la maggioranza dell'art. 1136 c.c., comma 2, per **ripristinarne la correttezza aritmetica** (Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1848; Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27159).

Dal punto di vista processuale la sentenza Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477 importa una conseguenza della massima rilevanza (del resto oggi espressamente codificata).

Una volta affermato il **fondamento assembleare, e non unanimistico,** dell'approvazione delle tabelle, alcuna limitazione può sussistere in relazione alla **legittimazione dal lato passivo dell'amministratore** per qualsiasi azione, ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 2, volta alla determinazione giudiziale o alla revisione di una **tabella millesimale che consenta la distribuzione proporzionale delle spese in applicazione aritmetica dei criteri legali.**

In tale alveo rientrava la domanda avanzata dalle attrici, che deduceva l'erroneità delle tabelle millesimali vigenti in relazione ai valori proporzionali della loro unità immobiliare e di quelle di altro condomino. Dunque, nessun dubbio che si tratti di **controversia rientrante tra le attribuzioni dell'amministratore stabilite dall'art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali dello stesso, senza alcuna necessità del litisconsorzio di tutti i condomini.**

Aggiunge, conclusivamente, la Corte; *“riconosciuta, nella sostanza, la competenza gestoria dell'assemblea in ordine all'approvazione ed alla revisione delle tabelle millesimali, non vi può essere resistenza a ravvisare in materia altresì la rappresentanza*



giudiziale dell'amministratore (come del resto desumibile poi dal già richiamato art. 69, disp. att. c.c., comma 2 nella riformulazione conseguente alla L. 11 dicembre 2012, n. 220, nella specie non applicabile *ratione temporis*) (Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735)".

Ribadisce, poi, la Corte (quasi come corollario) la **natura non retroattiva della sentenza** che ridefinisce la caratura millesimale: "la portata non retroattiva della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali comporta che **non possa affatto affermarsi l'invalidità (o addirittura l'illiceità fonte di danno ex art. 2043 c.c.) di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore**, il che provocherebbe, altrimenti, pretese restitutorie correlate alle ripartizioni delle spese medio tempore operate, in applicazione della cosiddetta "**teoria del saldo**" (Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735; Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 3, 10/03/2011, n. 5690; Cass. Sez. U, 30/07/2007, n. 16794).

## 2636

acquiescenza del  
condominio e  
legittimazione  
(negata) dei  
condomini all'  
impugnazione

**D**ella perimetrazione delle rispettive legittimazioni sostanziali si occupa  
**Corte di Cassazione, sez. II Civile, 4 febbraio 2021, n. 2636**

La Corte di appello confermava (nella contumacia del condominio) la sentenza di primo grado che dichiarava la nullità di della delibera assembleare impugnata da alcuni condomini, rilevando che l'assemblea condominiale aveva già vagliato, con esito positivo, in sei riunioni avvenute nei due anni precedenti e con correlate delibere non impugnate, la ricorrenza dei presupposti richiesti dall'art. 1120 c.c. e dalla L. n. 13 del 1989 per l'installazione dell'impianto di ascensore nel fabbricato sulla scorta del progetto di massima e di apposite indagini strutturali. Immotivatamente la precedente delibera avrebbe poi posto nel nulla quanto già in precedenza deciso. Secondo la Corte, la delibera impugnata non avrebbe perciò potuto verificare nuovamente la scelta in ordine alla autorizzazione all'installazione dell'ascensore, adducendo, come fatto nuovo, l'assenza di un progetto esecutivo.

La Corte, poiché si tratta di **ricorso incidentale proposto dalle parti totalmente vittoriose nel giudizio di merito, che investe una questione pregiudiziale di rito oggetto di decisione esplicita da parte del giudice di merito** (quale, nella specie, l'inammissibilità dell'appello, comunque rigettato), esso ha comunque natura di ricorso condizionato all'accoglimento del ricorso principale, peraltro conformemente alla espressa indicazione dei controricorrenti, e va perciò esaminato solo in presenza dell'attualità dell'interesse, ovvero unicamente nell'ipotesi della fondatezza del ricorso principale (Cass. Sez. U, 25/03/2013, n. 7381).

Infatti:

- a. con il ricorso **principale**, veniva dedotta la violazione e falsa applicazione dell'**art. 1137 c.c.** e dell'art. 113 c.p.c., assumendo che la Corte d'appello abbia esteso il suo sindacato sulla delibera condominiale alle *discrezionali valutazioni di merito* spettanti all'assemblea circa



l'opportunità di un più penetrante controllo sui lavori e sul progetto definitivo dell'impianto da realizzare

- b. con il ricorso incidentale condizionato si richiamava l'eccezione di inammissibilità dell'appello, giacché proposto da interventori adesivi dipendenti, questione che la Corte di appello espressamente esaminava, risolvendo nel senso di riconoscere ai condomini intervenuti la legittimazione al gravame.

*\*A)* La Corte riconosce la **fondatezza del ricorso principale**, atteso che:

- l'assemblea di condominio ha certamente il potere di decidere, nell'interesse collettivo, le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni, nella specie ai fini di autorizzare l'installazione di un ascensore in area condominiale, come anche quello di modificare - revocando una o più precedenti delibere, benché non impugnate da alcuno dei partecipanti, e stabilendone liberamente gli effetti - quelle in atto, ove intenda rivalutare la corrispondenza dell'innovazione ai limiti segnati dagli artt. 1120 e 1121 c.c. (arg. da Cass. Sez. 2, 29/03/2007, n. 7711)
- l'installazione di un ascensore su parte di aree condominiali, diretta ad eliminare le barriere architettoniche, ai sensi della L. 2 gennaio 1989, n. 13, art. 2 può essere approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2, oppure, nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere le necessarie deliberazioni, realizzata dai condomini richiedenti a loro spese con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c.
- alla eventuale "autorizzazione" concessa dall'assemblea ad apportare tale modifica su iniziativa dei soli condomini richiedenti e sulla base di uno specifico progetto può attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'attuale inesistenza di un contrario interesse o di concrete pretese da parte degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione delle parti comuni (arg. da Cass. Sez. 2, 20/02/1997, n. 1554)
- la delibera autorizzativa della realizzazione dell'impianto, pur obbligatoria per tutti i condomini (art. 1137 c.c., comma 1), non può ritenersi perciò simmetricamente produttiva di un autonomo diritto acquisito dai condomini o da terzi soltanto per effetto ed in sede di esecuzione dell'atto, rimanendo così revocabile dalla medesima assemblea sulla base di una rivalutazione di dati ed apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione. È precluso il sindacato del giudice del merito in ordine all'uso da parte dell'assemblea dei condomini di detta facoltà di nuovo apprezzamento, se non nei limiti consentiti dall'indagine per l'accertamento dell'eccesso di potere, e cioè di un grave pregiudizio per la cosa comune (art. 1109 c.c., comma 1, n. 1).

Queste considerazioni evidenziano immediatamente l'errore in cui è incorso il giudice del merito: questi avrebbe dovuto verificare **se la delibera adottata dall'assemblea fosse di per sé conforme alla legge o al regolamento** (ovvero accertare se l'impianto di ascensore, nonostante la delibera contraria, poteva essere installato da richiedenti con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c.), **e non** limitarsi ad affermare che **essa aveva sostituito precedenti delibere sul medesimo argomento ritenute ormai inoppugnabili**, senza fondarsi su "elementi nuovi o fatti sopravvenuti".

**\*B)** La fondatezza del ricorso principale importa la necessità di deliberare quello **incidentale condizionato**

La fondatezza del gravame è dedotta sulla scorta delle seguenti, sistemiche premesse:

- sotto il profilo del gravame **AVVERSO** la delibera
  - in un giudizio di impugnazione di delibera assembleare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., **i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante intervento adesivo autonomo** (e quindi con la facoltà di **coltivare il procedimento nei vari gradi** anche in presenza di una rinuncia agli atti o di un'acquiescenza alla sentenza ad opera del condomino attore originario),
  - non sempre e comunque, bensì ad una condizione: che **essi siano a loro volta dotati di legittimazione ad impugnare la delibera**
  - se, infatti, i singoli condomini non hanno un' autonoma legittimazione, nel senso che essi non possono più impugnare la deliberazione perché essa si è consolidata nei loro confronti, giacché, ove siano invece decaduti, **gli stessi sono legittimati a svolgere soltanto intervento adesivo dipendente**
- Nel caso, invece, in cui il condomino voglia **SOSTENERE** la delibera
  - deve ritenersi ammissibile anche un **intervento** dei singoli condomini **a favore del condominio**, e cioè per sostenere la validità della delibera impugnata.
- In termini generali (e con riferimento all' **OGGETTO** dell' impugnazione)
  - non si tratta **non** di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei **diritti reali** su parti o servizi comuni (laddove la legittimazione spetta solo ai **singoli condomini** e l'amministratore può agire solo nel caso in cui i singoli condomini gli attribuiscono una specifica, diretta legittimazione)
  - **ma** di controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di delibera della assemblea condominiale, intese, dunque, a soddisfare **esigenze collettive della comunità condominiale**, rispetto alle quali unico legittimato passivo è **l'amministratore**:
    - rispetto ad esse l'eventuale intervento del **singolo condomino è adesivo dipendente**, con la conseguenza che
    - il **singolo condomino non è ammesso a proporre gravame** avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio;
    - la legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio nei giudizi relativi alla impugnazione delle delibera dell'assemblea promossi dal condomino dissenziente discende dal fatto che **la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi** (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)
    - tale orientamento non è stato scalfito da **Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934** (*La regola della rappresentanza di cui all' art. 1131 c.c. ha il fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio, dal lato*

*attivo e passivo, e va letta dunque alla luce del predominante potere dell'assemblea nella vita del condominio e della titolarità dei diritti controversi. Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota, sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso. In tema di condominio, anche se rimasto inerte nei primi gradi di giudizio, il condòmino ha diritto di depositare ricorso incidentale tardivo in proprio nel giudizio di legittimità.), la quale ha piuttosto ribadito la sussistenza dell'autonomo potere individuale di ciascun condòmino ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi **diritti di comproprietario "pro quota"** delle parti comuni.*

Ciò porta, nel caso concretamente esaminato dalla Corte ad affermare il difetto di legittimazione attiva degli (allora) appellanti, in quanto:

- l'intervento da essi spiegato nel giudizio di primo grado avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare giudizialmente annullata era espressamente **volto a sostenere la validità della** delibera impugnata nell'ottica della gestione collettiva dei beni comuni (mancando i requisiti di cui alla L. n. 13 del 1989, art. 2 e non essendo stato sottoposto all'assemblea un progetto esecutivo),
- l'intervento **non** era volto a far valere i **diritti reali** degli interventori sui beni comuni
- si trattava di un **intervento adesivo dipendente, e non autonomo**, giacché **non** diretto ad azionare un diritto in **conflitto** con una delle parti originarie, nè consistente nella introduzione di una **nuova domanda** nel processo, ai sensi dell'art. 105 c.p.c., comma 1 (I). *Ciascuno può intervenire in un processo tra altre persone per far valere, in confronto di tutte le parti o di alcune di esse, un diritto relativo all'oggetto o dipendente dal titolo dedotto nel processo medesimo).*

Questo, dunque, il principio di diritto conseguentemente affermato (per arrivare alla cassazione senza rinvio della sentenza, atteso che *a fronte dell'acquiescenza del condominio, doveva esser affermato il difetto di legittimazione ad appellare dei singoli condòmini intervenuti*) deve concludersi che (Cass. Sez. U, 17/04/2012, n. 5992; da ultimo, arg. da Cass. Sez. 2, 30/11/2020, n. 27300):

- a. l'intervento operato in un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., da singoli condòmini a favore del condominio, e cioè per sostenere la validità della delibera impugnata, si connota come intervento adesivo dipendente,
- b. stando all'art. 105 c.p.c., comma 2 (II). *Può altresì intervenire per sostenere le ragioni di alcuna delle parti, quando vi ha un proprio interesse.)*, i poteri

dell'intervenuto sono poi limitati all'espletamento di un'**attività accessoria e subordinata a quella svolta dalla parte adiuvata**

- c. **in particolare**, in caso di acquiescenza alla sentenza della parte adiuvata, **l'interventore adesivo dipendente non può proporre alcuna autonoma impugnazione**, nè in via principale nè in via incidentale

## 2831

mancato pagamento  
del premio  
assicurativo e  
responsabilità  
dell'amministratore

Di una relevantissima fattispecie si occupa **Cassazione civile sez. III, 05/02/2021, n. 2831**, con specifico riferimento alla responsabilità risarcitoria dell'amministratore (nella specie, subentrante) per mancato pagamento del premio assicurativo – incendio – causato dalla mancanza di fondi in cassa.

La sentenza si segnala, perché consente di individuare specifiche linee-guida che l'amministratore è tenuto a seguire, per andare esente da responsabilità.

Il caso: la Corte di Appello ha ritenuto – per quanto qui interessa - l'amministratore responsabile del mancato pagamento da parte della società di assicurazione dell'indennizzo assicurativo in favore dell'attore, all'esito dell'incendio verificatosi nell'appartamento di sua proprietà per mancato tempestivo pagamento del premio relativo al contratto di assicurazione stipulato dal Condominio.

Proponeva – il soccombente danneggiato - ricorso per Cassazione, che la Corte – in parte accoglie (con specifico riferimento al “quantum”): preciso che la sentenza è assai articolata (e di particolare interesse quel che concerne la definizione dei criteri di definizione del risarcimento, che – tuttavia – non hanno diretta incidenza con la fattispecie che ne occupa).

Per quel che qui interessa, rileva una premessa in fatto: è rimasto in sede di merito accertato che

1. all'esito di incendio sviluppatosi nello stabile condominiale, è rimasto in particolare danneggiato l'appartamento di proprietà del condomino ricorrente, il quale ha "chiesto alla compagnia di assicurazione con la quale il Condominio aveva in essere una Polizza Globale Fabbricati, il pagamento dell'indennizzo per i danni subiti";
2. "il perito dell'assicurazione, aveva stimato i danni al fabbricato nell'importo complessivo di Euro 74.500,00 e concordato con il danneggiato, con atto di accertamento conservativo, il pagamento di un indennizzo per complessivi Euro 65.000,00";
3. la compagnia di assicurazione, successivamente, avendo rilevato che il premio assicurativo, scaduto il **14.3.2007**, era stato **corrisposto solo in data 12.6.2007**, aveva rifiutato il pagamento per mancata copertura assicurativa";
4. il danneggiato proponeva domanda nei confronti dell' amministratore (in carica all'epoca) chiedendo accertarsi la sua responsabilità ex art. 2043 c.c. "per non aver provveduto al tempestivo pagamento del premio assicurativo" e la conseguente condanna al risarcimento dei danni lamentati in conseguenza del "suo comportamento omissivo", e in particolare dei "danni subiti dall'appartamento" e "per il

mancato godimento dello stesso", oltre al "risarcimento del danno morale e biologico".

Il giudice di primo grado rigettava la domanda, argomentando dal rilievo che il convenuto "**quale amministratore e, quindi, mandatario, non poteva ritenersi responsabile del mancato pagamento del premio assicurativo, in quanto i condomini mandatarî non gli avevano fornito le risorse necessarie per poter provvedere al pagamento - non essendovi in cassa fondi sufficienti**" - e i considerata la stretta contiguità temporale fra la materiale presa in consegna della gestione condominiale e la data di scadenza del rateo".

Interessante la statuizione del giudice di appello, che riformava la sentenza sul punto, osservando che:

1. il convenuto ha assunto l'incarico di amministratore del Condominio in data **13.2.2007** (quando, quindi, l'assicurazione era ancora operante: 14.03.2007)
2. solo in data **6.3.2007** (quindi, quando ancora l'assicurazione era ancora operante) ha ricevuto in consegna dall'amministratore uscente la documentazione e la giacenza di cassa (a mezzo assegno);
3. **in cassa non vi era il denaro sufficiente ad effettuare il pagamento del premio assicurativo;**
4. non vi era il **tempo necessario per procurarsi il denaro entro la data di scadenza del 14.3.2007"**

Questi rilievi non sono dirimenti, dice la Corte di Appello (con decisione sul punto condivisa dalla Cassazione, che ha riformato non condividendo i criteri adottati per definire il quantum del ristoro), nel senso che (ed in questo senso si può parlare di linee-guida):

- non è in dubbio che fosse compito nuovo amministratore al fine di eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia, di **adoperarsi presso i condomini per ottenere, nel più breve tempo possibile -anche eventualmente a rata già scaduta - il denaro necessario per il pagamento,**
- ciò al fine (non tanto, data la ristrettezza dei tempi, direttamente operante la copertura), quanto al fine di rendere **il periodo di inoperatività della polizza il più breve possibile** essendo notorio che la polizza assicurativa si riattiva al momento del pagamento del premio, anche se effettuato in ritardo, fino alla scadenza successiva
- per consolidata giurisprudenza (dice la Corte) "l'adempimento del mandato esige e ricomprende non solo il diligente compimento, da parte del mandatario, degli atti per i quali il mandato stesso è stato conferito, ma anche degli atti preparatori e strumentali, nonchè di quelli ulteriori che, dei primi, costituiscano il necessario completamento, e comporta, altresì il dovere di informare tempestivamente il mandante della eventuale mancanza o inidoneità dei documenti concorrenti all'esatto espletamento dell'incarico".

Quindi:

1. era onere dell'amministratore subentrato, ai sensi dell'art. 1708 c.c., **informare tempestivamente i condomini** della situazione determinatasi
2. richiedere ai medesimi di effettuare, **nel più breve tempo possibile, un'integrazione dei pagamenti** per poter far fronte alle spese di ordinaria";
3. dimostrare, "per andare esente da responsabilità", di "**aver fatto tutto il possibile (informazione condomini, fissazione assemblea condominiale, recupero somme presso i morosi)**" per procurarsi il denaro sufficiente e di aver eseguito il pagamento non appena messo in condizione, dalla compagine condominiale, di poterlo fare",

La corte di corte di merito è quindi pervenuta ad affermare essere nella specie "ravvisabile un comportamento negligente imputabile all'amministratore, e, quindi, una sua responsabilità per le conseguenze patrimoniali derivate all'attore dall'omesso pagamento del premio in scadenza", sul presupposto che essendo pacifico che il rapporto che si instaura fra l'amministratore e il condominio costituisce un contratto di mandato, fosse onere della compagine condominiale, ai sensi dell'art. 1719 c.c., rendere disponibili al mandatario le risorse necessarie per l'esecuzione dell'incarico ricevuto".

Io aggiungerei una chiosa, nel senso che – pacifico che l'amministratore non debba, in via generale, provvedere con denaro proprio, se – tuttavia - si afferma un suo inadempimento (con specifico riferimento, beninteso, al premio assicurativo) per mancanza di sollecitudine e diligenza, ciò integra, all'evidenza, colpa e, quindi, si potrebbe ipotizzare che le conseguenze della mancanza di solerzia nel costituire la provvista ricadono sull'amministratore, tenuto – allora e solo per questa ragione – ad anticipare la provvista che ha colposamente omesso di costituire nelle forme ordinarie (solleciti, informativa azione nei confronti dei morosi).

In ogni caso (e sempre per quel che riguarda la definizione di acconce linee-guida) la Corte del merito ha affermato che rientra "*sicuramente fra i compiti dell'amministratore del condominio quello di provvedere all'ordinaria gestione e pertanto di curare il pagamento delle utenze e delle rate delle polizze assicurative in corso*": per questo ritenendo il convenuto – amministratore, in "riforma della sentenza impugnata", "*responsabile del danno subito dall'attore per il mancato introitamento dell'indennizzo assicurativo determinato dalla inoperatività della garanzia assicurativa*".

Tuttavia, la Corte ha escluso che "a tale declaratoria" possa "seguire la condanna al risarcimento del danno", in mancanza di "prova" da parte del medesimo "dell'ammontare dello stesso".

Per quel che qui interessa, val la pena di evidenziare come il percorso deduttivo in punto "an" è stato totalmente condiviso dalla Cassazione, sì da poter ritenere consolidate il percorso sovra sviluppato.

Affermano, infatti, gli Ermellini: "... *pur avendo ritenuto sussistente l'an del danno (evento) in ragione del "mancato introitamento" da parte dell'originario attore dell'indennizzo assicurativo determinato dalla inoperatività della garanzia assicurativa", cagionato dalla condotta colposa dell'originario convenuto ....*"

Dice la Corte che l'amministratore da un canto, non ha dimostrato



- di "aver fatto tutto il possibile (informazione condomini, fissazione assemblea condominiale, recupero somme presso i morosi) per procurarsi il denaro sufficiente e di aver eseguito il pagamento non appena messo in condizione, dalla compagine condominiale, di poterlo fare"
- "senza alcuna plausibile spiegazione ha atteso fino al 16.2.2007 (due giorni dopo il verificarsi dell'incendio) per effettuare il versamento, dimostrando in tal modo di avere, comunque, in cassa la copertura patrimoniale sufficiente".

Quindi, restano confermate le linee-guida che – per poter addurre di aver diligentemente operato – l'amministratore deve seguire per supplire all'inerzia dei condomini nel costituire la provvista necessaria per il regolare pagamento del premio.

Segue una lunga digressione sulle modalità di determinazione del "quantum" che, tuttavia, non attengono la presente disamina, anche se portano all'accoglimento del gravame.

## 3028

una conferma sul  
danno figurativo

Una conferma sull'applicabilità del c.d. "danno figurativo" anche in caso di mancato godimento di immobile condominiale, la fornisce **Cassazione civile sez. VI, 09/02/2021, n.3028**.

Si discuteva del danno da mancato godimento dell'immobile cagionato al locale di proprietà dell'attore, dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal condominio di cui detto immobile faceva parte.

Ribadisce la Corte (che accoglie il ricorso) la propria consolidata giurisprudenza in tema di danno cd. figurativo, secondo la quale (pur precisando che si tratta di arresti resi con riferimento alla perdita del bene da parte del proprietario-locatore a causa dell'illegittima protrazione della disponibilità in capo al conduttore) tale criterio di quantificazione, può essere utilmente richiamata anche con riferimento alle fattispecie di indisponibilità del bene a causa di eventi che ne impediscono la fruizione piena (Cass. n. 14222 del 07/08/2012 Rv. 623541 - 01 e più di recente Cass. n. 16670 del 09/08/2016 Rv. 641485 - 01): "*Nel caso di occupazione illegittima di un immobile il danno subito dal proprietario è "in re ipsa", discendendo dalla perdita della disponibilità del bene, la cui natura è normalmente fruttifera, e dalla impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile, sicchè costituisce una presunzione "iuris tantum" e la liquidazione può essere operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cd. danno figurativo, quale il valore locativo del bene usurpato*".

Niente, dunque, di nuovo sotto il sole.



## 3041

ancora in tema di  
tabelle millesimali  
determinazione del  
valore dominicale e  
dei criteri di spesa:  
una continuità

**D**à continuità all'ammaestramento di 2635/2021, la pronuncia di  
**Cassazione civile sez. VI, 09/02/2021, n. 3041.**

Il Tribunale rigettava rigettato l'impugnazione della deliberazione assembleare di approvazione delle tabelle millesimali, che la condolina opponente tacciava di nullità per esser stata adottata a maggioranza sul presupposto di alcune trasformazioni edilizie e conseguenti modifiche delle proporzioni millesimali. Contestava che si fosse verificata una alterazione notevole del rapporto originario dei valori e sostenne che comunque la tabella approvata dall'assemblea non era osservante dei criteri di legge, sicché avrebbe imposto il consenso unanime dei partecipanti.

Secondo il Tribunale la domanda proposta investiva la sola delibera di approvazione delle tabelle e non anche i coefficienti ed i criteri di calcolo utilizzati per la redazione delle stesse.

La Corte d'appello ribadiva la legittimità dell'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali alla stregua dell'insegnamento contenuto in Cass. sez. un. 18477/2010.

A fondamento del disteso ricorso la ricorrente deduceva:

a. la nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 112 c.p.c., stante l'omessa pronuncia della sentenza della Corte sulla domanda di declaratoria di nullità della delibera assembleare, avendo la stessa approvato a maggioranza una tabella millesimale redatta in violazione dei criteri legali di cui all'art. 1123 c.c. e all'art. 68 disp. att. c.c. Sottolineava, in proposito, come le tabelle in questione avessero utilizzato criteri del tutto soggettivi, quali la "suscettibilità ai furti" delle singole unità immobiliari.

La Corte ritiene la manifesta fondatezza del motivo, così accogliendo il ricorso, sulla scorta del seguente argomentare:

- è ammaestramento consolidato quello in forza del quale la deliberazione dell'assemblea condominiale, la quale **modifichi a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente approvata ovvero fissi criteri di ripartizione delle spese comuni secondo criteri diversi da quelli stabiliti dalla legge (1123 c.c.)** - è inficiata da nullità, per il cui accertamento sono legittimati, dal lato attivo, ciascun condolino e, passivamente, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542; Cass. Sez. 2, 11/07/2012, n. 11757)
- secondo l'insegnamento di **Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477**, l'atto di **approvazione** delle tabelle millesimali, al pari di quello di **revisione** delle stesse (si conferma che la novella dell'art. 69 disp.att.c.c. si applica solo alle fattispecie esaminate in epoca successiva all'entrata in vigore della novella: *"alla stregua dell'art. 69 disp. att. c.c., nella formulazione antecedente alle modifiche introdotte dalla L. n. 220 del 2012, non applicabili nel caso in esame, dovendosi verificare la validità di delibera adottata prima dell'entrata in vigore di tale novella"*), **non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini**, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136

c.c., comma 2, purchè tale approvazione sia **meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge**, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso (si vedano anche Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735)

- Quel che bisogna, dunque, verificare, per stabilire se la tabella possa essere approvata anche a maggioranza o se, invece, si richiede l'unanimità, è se le stesse abbiano *funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge*: e la Cassazione rileva come tale accertamento sia stato del tutto omesso nella sentenza impugnata: da ciò l'accoglimento del ricorso.

In termini più generali la Corte richiama i paradigmi a mezzo dei quali è possibile **derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese condominiali** (non dimentichiamo che – sul punto – nullità o annullabilità della delibera che deroga ai criteri generali indiscriminatamente ed indistintamente o solo per singola spesa, siamo in attesa del pronunciamento delle Sezioni Unite) **stabiliti dall'art. 1123 c.c.**, sono, come prevede la stessa norma, la **convenzione**, la quale può essere **contenuta o nel regolamento condominiale** (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una **deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità**.

Per questo è richiesto, a pena di radicale nullità, che **tutti i condomini approvino la delibera dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c.**, oppure **siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale"** (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126).

Ed è proprio per questo, come autorevolmente spiegato da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, che le tabelle millesimali /(che hanno solo valore ricognitivo e non si concretizzano in un negozio dispositivo) **non devono essere in origine approvate con il consenso unanime** dei condomini, essendo a tale scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, mentre **rivela comunque natura contrattuale soltanto la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1.**

Nel caso in cui (e questo resta fermo anche dopo la novella) una tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali sia stata approvata, e se essa risulti **viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni** a tali situazioni può rimediare la **maggioranza** dell'art. 1136 c.c., comma 2, per ripristinarne la correttezza aritmetica (arg., di recente, da Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1848; Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27159).

E viene, da ultimo, definito l'ambito dell'errore: la redazione di una tabella millesimale

- suppone il **riferimento a dati oggettivi**, quale fa **superficie** o il **volume** della singola unità immobiliare,

- importa anche l'applicazione di coefficienti riduttori collegati a caratteristiche di destinazione, di piano, di orientamento, di prospetto, di luminosità o di funzionalità dell'alloggio
- dunque, l'errore che porta alla invalidità della delibera maggioritaria di approvazione della tabella è quello che incide sulla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari
- per contro, non rientra in questo perimetro: la divergenza tra i valori delle unità immobiliari di un edificio condominiale stimati in sede giudiziale e la tabella millesimale approvata dall'assemblea, derivata unicamente dall'applicazione di determinati coefficienti riduttori riferiti alla superficie reale delle singole porzioni, non determina nè la nullità della deliberazione assembleare, nè delle predetta tabella (Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735 “*Se dunque una tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali sia stata approvata, e se essa risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni, a tali situazioni può rimediare la maggioranza dell'art. 1136 c.c., comma 2, per ripristinarne la correttezza aritmetica (arg., di recente, da Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1848; Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27159)... Due tabelle millesimali relative ad uno stesso immobile possono così rivelarsi diverse soltanto perchè nell'una, e non nell'altra, è stato applicato uno dei suddetti coefficienti correttivi, pur senza che sia riscontrabile alcun "errore" nell'accertamento del valore proporzionale di una unità rispetto alle altre. L'errore che porta alla invalidità della delibera maggioritaria di approvazione della tabella è quello che incide sulla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari. La divergenza tra i valori delle unità immobiliari di un edificio condominiale stimati in sede giudiziale e le tabelle millesimali approvate dall'assemblea, derivata unicamente dall'applicazione di determinati coefficienti riduttori riferiti alla superficie reale delle singole porzioni, non determina, dunque, nè la nullità della deliberazione assembleare, nè delle predette tabelle, nè delle delibere fondate sulle medesime per distribuire tra i condomini le spese e per regolare la costituzione e la votazione dell'assemblea..”*).

Da ciò l'accoglimento del gravame.

Non potendoci esimere dal rilevare che il sopravvenire della novella è destinato a porre nel nulla tutta questa ricostruzione, posto che – per dal 16 giugno 2013 – data di entrata in vigore della novella 220/2014, che prescrive (approvazione -?- e, certamente) modifica all' unanimità, con la previsione di una modifica a maggioranza in caso di errore (da intendere sempre nei termini soprariferiti) e sproporzione oltre il quinto degli originari rapporti, riferiti ad una singola unità immobiliare).

3043

approvazione del  
rendiconto e  
destinazione del  
residuo attivo: ancora  
sui poteri  
dell'assemblea

**La Corte di Cassazione, sez. VI Civile, ordinanza 4 dicembre 2020 – 9 febbraio 2021, n. 3043** si occupa di una fattispecie non ricorrente (riparto residuo attivo), confermando che solo l'assemblea è l'organo "politico" di gestione del condominio.

Veniva impugnata la delibera assembleare di approvazione del bilancio ed i decreti ingiuntivi conseguentemente richiesti ed ottenuti dal condominio.

La materia del contendere riguardava la *ripartizione dei proventi delle locazioni del lastrico di copertura del grattacielo condominiale, concesso in uso a diverse compagnie telefoniche per ubicarvi impianti ripetitori dei segnali audio*.

L'assemblea suddivideva le rendite derivanti dai canoni di locazione in *compensazione degli importi dovuti a titolo di contributi da ciascun condomino in ragione dei millesimi di proprietà* ed abbattava ciascuna spesa in misura corrispondente al rapporto entrate-spesa (nella specie, le entrate-canoni – corrispondevano al 55,61% delle spese), ogni spesa è stata così abbattuta in misura di tale percentuale.

La condomina opponente (cui erano attribuiti 308 millesimi) si doleva del fatto di essersi vista attribuire le rendite provenienti dalla locazione delle parti comuni solo in relazione a quanto detratto per far fronte alle spese, con violazione dei criteri legali di riparto.

I giudici del merito rigettavano le domande dell'opponente la Corte condivideva la decisione assunta, rilevando che:

- l'art. 1135 c.c., comma 1, n. 3), attribuisce all'**assemblea la competenza non solo all'approvazione del rendiconto, ma anche all'impiego del residuo attivo della gestione**
- di tale eventuale saldo attivo, pur riferibile ai singoli condomini, l'assemblea (anche, quindi, contro la volontà dei singoli condomini) può perciò **disporre a maggioranza per finalità condominiali**, - - ove l'assemblea dovesse opzionare una scelta di tal fatta, essa non sarebbe suscettibile di sindacato in sede di impugnazione giudiziale, pacifico essendo che **non si può ammettere il sindacato di legittimità dell'autorità giudiziaria sul merito delle delibere assembleari inerenti all'impiego dell'attivo di gestione**
- venendo al caso concretamente sottoposto all'esame della corte, risulta che laddove la rendita provenga dai canoni di locazione di parti comuni, insorge **in capo a ciascun condomino un credito corrispondente alla rispettiva quota millesimale**.
- **non è comunque causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli eventuali attivi di gestione**, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, **al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire** tra i singoli condomini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli

stessi (arg. da Cass. Sez. 2, 07/07/1999, n. 7067; Cass. Sez. 2, 28/08/1997, n. 8167; Cass. Sez. 2, 25/11/1975, n. 3936).

Significativo (e paradigmatico, per evidenziare l'irrelevanza pratica dell'adozione di uno e dell'altro criterio) l'esempio pratico sviluppato dalla Corte: *a fronte di spese generali di gestione pari a Euro 1.000,00 da ripartire ex art. 1123 c.c., comma 1, e di proventi attivi pari a Euro 500,00, nulla cambia per il condomino titolare di quota di proprietà pari a 308 millesimi se allo stesso siano dapprima corrisposti Euro 154,00 come quota dei proventi e poi richiesti contributi pari ad Euro 308,00, oppure se, ridotta dapprima la spesa da ripartire ad Euro 500,00 (Euro 1.000,00 di voci di uscita - Euro 500,00 di voci di entrata), gli venga direttamente intimato di contribuire per l'importo di Euro 154,00.*

Da tale percorso argomentativo scaturisce il seguente principio di diritto:

*In tema di condominio negli edifici, non è causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto presentato dall'amministratore la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condomini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi, non pregiudicando tale decisione, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, nè l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, nè il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minor addebito degli oneri di contribuzione alle spese.*

## 3847

opposizione a  
decreto ingiuntivo,  
verbale di  
approvazione quale  
titolo esecutivo,  
trasparenza contabile  
e messa a  
disposizione dei  
giustificativi di spesa;  
bilanci e criterio di  
cassa

**È** una di quelle decisioni che possono esser definite sistemiche quella resa da **Corte di Cassazione, sez. VI Civile 15 febbraio 2021, n. 3847**

Si discuteva della validità di un decreto ingiuntivo opposto, di cui l'opponente contestava la legittimità.

Ragione fondamentale di rigetto dell'opposizione (confermata in sede di legittimità) si sostanzia nel rilievo in forza del quale l'opponente non aveva impugnato la deliberazione di approvazione del rendiconto, di per sé pienamente idonea a comprovare il credito del condominio dedotto in sede monitoria.

Come motivo fondamentale di ricorso veniva dedotta la **violazione dell'art. 63 disp. att. c.c. e dell'art. 1135 c.c.**, sostenendo l'erroneità della sentenza impugnata per aver la Corte d'appello riconosciuto alla delibera impugnata la natura di **titolo esecutivo** anche con riguardo alle gestioni pregresse.

Le ragioni del rigetto si sviluppano nel seguente percorso motivazionale.

Una **premessa**: ribadisce la Corte che nel giudizio di **opposizione** a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la **produzione del verbale** dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). L'**esito**

**favorevole** della sentenza dipende dal fatto che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata e la fondatezza dipende dalla prova che:

- il credito preteso sussiste,
- -il credito è esigibile
- il condominio ne è titolare.

Si ribadisce, dunque, che **la delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio** a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672).

Di contro, l'opposizione sarà accolta nei soli casi in cui (Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741) la delibera condominiale abbia **perduto la sua efficacia**:

- per esserne stata l'**esecuzione sospesa** dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137 c.c., comma 2,
- per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione

ancorché non passata in giudicato, **annullato la deliberazione**.

#### §

Uno dei motivi di opposizione riguardava la mancata partecipazione del condomino all'assemblea.

Rileva la Corte (arg. da Cass. Sez. 2, 01/08/2006, n. 17486):

- la mancata presenza del condomino all'assemblea può essere, al più, ragione che comporta la **decorrenza del termine perentorio di trenta giorni, di cui all'art. 1137 c.c., comma 2, dalla data di comunicazione della deliberazione**,
- ma mai può essere addotta come **oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo** chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea
- per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c. (Cass. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254), la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere **impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 2, non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità**, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (Cass. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254).



Il fatto che l'impugnazione (demolitoria) sia, fatta eccezione per l'ipotesi di nullità, soggetta ad un potenziale consolidamento (se non impugnata nei trenta giorni dall'adozione – per i presenti dissenzienti o astenuti – e dalla comunicazione – per gli assenti-) ed a contenuto “limitato”, cioè, solo per ragioni di legittimità (contrarietà a legge o a regolamento), ha una diretta rilevanza con specifico riguardo all'approvazione del rendiconto:

- dalla sua approvazione (Cass. Sez. 2, 05/11/1992, n. 11981), per effetto della **vincolatività** tipica dell'atto collegiale stabilita dall'art. 1137 c.c., comma 1 discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'**obbligazione contributiva** in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio
- a tal fine – ed una volta che tale “vincolatività” si sia legittimamente realizzata, osserva la Corte (Cass. Sez. 2, 22/02/2018, n. 4306), - è irrilevante la "partecipazione" o un "idoneo atto ricognitivo del singolo condomino"
- quindi (Cass. Sez. 2, 23/05/1981, n. 3402) **l'approvazione è “alternativa” alla dimostrazione documentale del credito**: una volta, perciò, che il bilancio consuntivo sia stato **approvato** con la maggioranza prescritta dalla legge, l'amministratore, per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso, **non è tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini i documenti giustificativi**,
- semmai, i documenti contabili possono essere controllati dai condomini **prima dell'approvazione del bilancio**,
- quella che va radicalmente esclusa è **la possibilità di attribuire ad alcuni condomini la facoltà postuma di contestare i conti, rimettendo così in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza**.

### §

E qui la Corte si sofferma (e sembra una delle prime pronunce sul punto) sulla norma dell'art. 1130 bis c.c., che introduce il **rendiconto condominiale**, stabilendo che esso si compone di tre elementi:

1. *registro di contabilità*
2. *riepilogo finanziario*
3. *nota esplicativa della gestione (con indicazioni dei rapporti in corso e delle questioni pendenti)*

E' noto che esso deve contenere le "*le voci di entrata e di uscita*" (e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve).

Il dato normativo così sintetizza quello che era, in passato, definito come immediata intelligibilità e chiarezza ed informalità di esposizione: i dati contabili giustificativi più spora richiamati, debbono essere tali da consentire l'*immediata verifica*.



Dice (testualmente) la corte come tali dati debbano riferirsi ed evidenziare proprio gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, nonché "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo qui riguardo al risultato economico dell'**esercizio annuale**.

E' proprio il richiamo a tale arco temporale che legittima, secondo la Corte, l' invocabilità del cosiddetto "**principio di cassa**", in forza del quale **i crediti vantati dal condominio verso un singolo condomino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento** (arg. da Cass. Sez. 2, 04/07/2014, n. 15401 "*In tema di condominio negli edifici, qualora il rendiconto annuale sia redatto secondo il criterio di cassa, i crediti vantati da un singolo condomino vanno inseriti non nel bilancio relativo al periodo in cui gli stessi siano stati semplicemente avanzati, ma nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento.*").

Quel che qui interessa rilevare è la riaffermazione della legittimità del **criterio del riporto di esercizio** (anche se – va ribadito- proprio il nuovo testo impone la necessità di distintamente riportare le singole voci, riferite all'anno dell'accertamento). Infatti è richiesto:

- a. l' inserimento in un determinato esercizio dei condomini morosi per il pagamento delle quote condominiali
- b. gli importi da ciascuno dovuti
- c. quindi, **ove tali pregresse morosità, ove rimaste insolute, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione**, costituendo esse (c.1.) non solo un **saldo contabile** dello stato patrimoniale attivo, (c.2.) anche una **permanente posta di debito** di quei partecipanti nei confronti del condominio.

Questo percorso si giustifica in forza del **c.d. principio di continuità**, che impone di partire dai **dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente**, salvo che non sia intervenuta rettifica dei dati con *sentenza passata in giudicato*, nel qual caso l' unico obbligo dell' amministratore è quello di *apporre al rendiconto impugnato le variazioni* imposte dal giudice, con conseguente necessità di **modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo**.

Il che farebbe intendere che il bilancio (anche nel caso di accertamento giudiziale della non debenza di singole voci di spesa) resta imm modificabile, una volta che l'assemblea l'abbia approvato e, semmai, si dovrà modificare e rettificare il successivo bilancio, secondo il canone, appunto, della continuità. Impostazione, osserva la Corte, che non trova limite (né deroga) al c.d. **limite della dimensione annuale della gestione condominiale**: tale regola vale ad impedire, piuttosto, la validità della deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese (Cass. Sez. 2, 21/08/1996, n. 7706: *Il disposto degli art. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa), 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) del c.c. configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione*

pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione condominiale con la quale era stato così approvato a maggioranza: continuare a versare le quote relative al fondo di riserva per l'anno 1988 e per i prossimi cinque anni, pari ad una quota condominiale trimestrale per ogni anno, che dovrà essere versata entro il 30 maggio di ogni anno).).

### §

Questo, dunque, il principio di diritto affermato:

Il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolite (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. Sez. 2, 25/02/2014, n. 4489).

Quindi, passando al concerto, l'impugnazione proposta è stata giustamente rigettata, proprio perché l'assemblea aveva (più che correttamente, fa intendere la Corte) approvato il bilancio di esercizio che comprendeva il riferimento (ed il riporto) anche per le gestioni pregresse.

## 4013

imposta di registro:  
chi paga  
l'amministratore o il  
condominio :  
l'amministratore è  
solo il destinatario  
della notifica dell'  
atto, ma non è  
direttamente  
obbligato

Del rapporto tra condominio ed amministratore riferiti all'individuazione del soggetto effettivamente obbligato si occupa **Cassazione civile sez. trib., 16/02/2021, n. 4013.**

La sintesi potrebbe essere questa: l'amministratore "rappresenta" il condominio, ma non "è" il condominio. Dunque: degli obblighi ascrivibili ai condomini (quali comunisti) e, quindi, al condominio, risponde il condominio stesso (e, quindi, i singoli condomini, secondo la rispettiva caratura millesimale), mai l'amministratore, che solo il destinatario della contestazione formale.

L'amministratore riceveva l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro, riferito ad un'ordinanza ex art. 703 c.p.c.: nella causa era coinvolto il condominio che era amministrato dal ricorrente, che deduceva (pur essendogli stato notificato l'avviso di liquidazione come "obbligato in solido") di non essere il soggetto passivo dell'imposta, perchè aveva partecipato in giudizio in qualità di amministratore del condominio.

I giudici del merito rigettavano il ricorso rilevando che il "condominio è stato una parte in causa, in quale non poteva costituirsi se non tramite il suo rappresentante", ritenendo perciò **corretta l'individuazione della parte condominio con riferimento a colui che, per esso, si era costituito in giudizio.**

Ma le pronunce di merito rilevavano – per l’effetto, almeno implicitamente- che l’amministratore (difensore) non poteva ritenersi direttamente obbligato.

Il percorso applicativo sviluppato dai giudici del merito è condiviso dalla Corte, che – pur dichiarando inammissibile il ricorso (perché il ricorso non coglie la “ratio” della decisione impugnata), rileva:

- il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 57 evidentemente si riferisce alle **parti in causa del procedimento**. - tra di esse, nel caso concretamente considerato, vi è certamente **il condominio, che non poteva costituirsi se non legalmente rappresentato**
- la funzione di legale rappresentante è stata svolta dal ricorrente e, quindi, **ferme le eventuali azioni di recupero e di regolazione dei rapporti interni, appare del tutto corretta l'individuazione da parte dell'Agenzia delle Entrate della 'parte in causa condominio, con riferimento a colui che, per tale ente, si costituì in giudizio'**.
- si precisa, però che i giudici territoriali
  - a. **non** hanno affermato che il ricorrente sia **obbligato 'in proprio al pagamento** dell'imposta di registro in questione‘,
  - b. **ma** ha chiarito che quest'ultimo è stato **correttamente individuato come destinatario dell'avviso di liquidazione dell'imposta, in qualità di rappresentante del Condominio**, essendo il Condominio la parte in causa, costituita per il tramite del ricorrente, che ne era l'amministratore.

## 4024

modifica alle parti comuni dell’edificio e previsione della necessità dell’unanime consenso di tutti i condomini

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. VI, 16/02/2021 n. 4024** torna ad affermare la validità e legittimità di più intensi vincoli per le proprietà solitarie, ove posti da regolamento di natura c.d. “contrattuale”.

La decisione di merito accoglieva il gravame proposto avverso la decisione di primo grado *limitatamente alla installazione della cassette postali*, confermando l’illegittimità delle restanti modifiche delle parti comuni realizzate dalla condomina ricorrente, ed in particolare della *sopraelevazione costruita con taglio dei ferri dell’armatura dell’ascensore, attesa la violazione del norma del regolamento condominiale (contrattuale) il quale impone l’autorizzazione dell’assemblea per le innovazioni e le modificazioni delle cose comuni*.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso rilevando:

1. la sentenza impugnata ha deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l’esame dei tre motivi di ricorso non offre elementi per confermare o mutare l’orientamento della stessa, con conseguente inammissibilità del ricorso ex art. 360 bis c.p.c., n. 1 (Cass. Sez. U., 21/03/2017 n. 7155)
2. è orientamento consolidato quello secondo il quale (proprio con riguardo a disposizioni che, come il regolamento condominiale la cui violazione è concretamente dedotta, che impongano il consenso

preventivo dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio) va **riconosciuta all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà**

3. dunque (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924), i singoli condomini non possono sottrarsi all'**obbligo, di carattere negoziale**, derivante dalle disposizioni del regolamento che impongono di richiedere la preventiva autorizzazione degli organi del condominio per eseguire qualsiasi lavoro sulle cose comuni o sulle parti esclusive .

Facendo applicazione pratica di tali principi, rileva la Corte che *le modificazioni apportate da uno dei condomini alle parti comuni, nella specie mediante taglio di alcuni ferri dell'armatura della parete portante del vano ascensore per inserirvi impianti ad uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, in assenza della preventiva autorizzazione* prevista dal regolamento di condominio, connotano potenzialmente tali opere come abusiva e configurano l'interesse processuale del condominio che agisce in giudizio a tutela della cosa comune.

Nè può essere invocato, chiosa la Corte, il diritto riconosciuto a ciascun comunista-condomino di realizzare un uso più intenso (apportando modifiche a ciò strumentali) della cosa comune.

Infatti:

1. le modificazioni, cui si riferisce **l'art. 1102 c.c.**, si inquadrano proprio nelle facoltà del condomino in ordine alla **migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa**, facoltà che incontrano comunque i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712)
2. tuttavia, in presenza di un **limite convenzionale** nel regolamento condominiale, che subordini ogni modifica delle parti comuni al consenso assembleare, comunque costituente valida deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268), **non ha rilievo nemmeno invocare il diritto spettante ai condomini di collocare sulle cose comuni gli impianti** che possano considerarsi indispensabili per l'abitabilità dei rispettivi appartamenti o comunque per trarne una utilità aggiuntiva e più intensa.

Questa perimetrazione ha un immediato rilievo processuale:

1. la domanda azionata da un condominio 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 da un condomino, ha **natura reale**, in quanto si fonda sull'accertamento dei limiti del diritto di proprietà su un bene
2. è proprio questa sua caratteristica che **esclude in radice** la configurabilità del presupposto, necessario ex **art. 833 c.c.**, per aversi atto emulativo, dell'**assenza di qualsiasi utilità** in capo al proprietario (Cass. Sez. 2, 31/10/2018, n. 27916; Cass. Sez. 2, 11/09/1998, n. 9001; Cass. Sez. U, 16/05/1983, n. 3359)

3. al tempo stesso, sussiste evidentemente **l'interesse ad agire del condominio** attore per denunciare l'avvenuto superamento dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., e curare l'osservanza del regolamento di condominio.

Da tale percorso ermeneutico il rigetto del ricorso, primariamente sotto il profilo della legittimità di più intensi vincoli convenzionali al diritto di paritario godimento della cosa comune, stabilito in via generale dall' art. 1102 c.c.

## 4025

una conferma sul  
limite di sindacabilità  
della delibera  
assembleare da parte  
del giudice dell'  
opposizione

**R**ibadisce principi consolidati **Cassazione civile sez. VI, 16/02/2021, n. 4025**

Tanto consolidati da rendere superfluo ogni commento e sufficiente il mero richiamo all' emergenza motivazionale.

“Quanto al resto, - si legge in motivazione - è conforme all'orientamento consolidato di questa Corte, ... il principio secondo cui in tema di condominio negli edifici, **il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari**

- a. **non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea**, quale organo sovrano della volontà dei condomini,
- b. **ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità** che,
  1. oltre ad avere riguardo alle **norme di legge o del regolamento condominiale**,
  2. può abbracciare anche l'**eccesso di potere**, purchè la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - *falsamente deviata dal suo modo di essere*, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c., non è finalizzato a **controllare l'opportunità o convenienza** della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il **risultato del legittimo esercizio del potere** dell'assemblea (Cass. Sez. 6 - 2, 25/02/2020, n. 5061; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20135).

E, dunque, **esulano** dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali *le censure inerenti, ad esempio, alla difettosità delle opere di manutenzione straordinaria o all'erronea contabilizzazione delle stesse*, trattandosi di questioni da far valere eventualmente nei rapporti contrattuali con l'appaltatore e non come vizio della volontà assembleare”.

Dunque, nulla di nuovo sotto il sole.



una conferma sul c.d.  
condomino  
apparente (rafforzata  
dalla novella  
sull'anagrafe  
condominiale)

Anche in questo caso **Cassazione civile sez. VI, 16/02/2021, n. 4026** siamo in presenza di principi consolidati, che è sempre utile richiamare, pur considerando che l'arresto si riferisce alla "previgente" disciplina: oggi, come ben sappiamo, il problema dell'effettiva individuazione del vero condomino è risolto con il meccanismo della c.d. anagrafe condominiale (1130 n° 6 c.c. che impone all'amministratore di "6) *curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio* . Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili."

Il fatto: la Corte di Appello riformava la decisione di primo grado, ritenendo illegittima la deliberazione dell'assemblea per la mancata convocazione della condomina impugnante, risultando, invece, l'avviso di convocazione inoltrato ad un avvocato, che pure aveva interagitato, per conto dell'effettiva proprietaria con il condominio.

Tale accertamento non è condiviso dal condominio, che propone ricorso per Cassazione, che – tuttavia- non incontra il favore della Corte, che lo rigetta affermando (del resto, ribadendo ammaestramenti noti) che:

1. in base alla previgente disciplina (si è già precisato che oggi il problema non si pone), si era più volte affermato (e tali arresti vanno ribaditi, cfr. Cass. Sez. U, 08/04/2002, n. 5035; Cass. Sez. 2, 30/04/2015, n. 8824; Cass. Sez. 2, 03/08/2007, n. 17039; Cass. Sez. 2, 25/01/2007, n. 1627; Cass. Sez. 2, 09/02/2005, n. 2616), che all'assemblea condominiale deve essere convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'**apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede**, fra i quali non possono considerarsi i condomini; d'altra parte, non è in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, la norma del regolamento condominiale che, imponendo ai condomini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, ha lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale
2. l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per la natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività
3. l'omessa convocazione della reale condomina agli effetti dell'art. 1136 c.c. e art. 66 disp. att. c.c., nella formulazione antecedente alle modifiche apportate dalla L. n. 220 del 2012, costituiva, perciò, motivo di



**annullamento** della delibera assembleare, in forza dell'art. 1137 c.c., deducibile dalla medesima condomina non convocata.

Da ciò mal declaratoria di inammissibilità del ricorso.

## 4475

ancora qualche linea-  
guida in tema di  
privacy

La pronuncia di **Cassazione civile sez. I, 19/02/2021, n. 4475** torna ad occuparsi di tutela della riservatezza nell'ambito condominiale.

Gli attori convenivano al giudizio del Tribunale la compagnia di assicurazione rea, a suo dire, di aver violato le norme in tema di tutela della riservatezza, e chiedendone la condanna al risarcimento di asseriti danni arrecatigli per aver illegittimamente diffuso loro dati bancari. In particolare, lamentarono che la menzionata compagnia assicuratrice aveva violato la normativa dettata dal D.Lgs. n. 196 del 2003, in materia di protezione di dati personali, allorquando aveva fornito al suo assicurato, una stampa del sistema informativo interno della medesima compagnia nonché un atto di liquidazione ove erano riportate, tra l'altro, le loro coordinate IBAN; tale illegittima diffusione gli aveva provocato "fastidio, preoccupazione, disagio" perchè il condomino destinatario della comunicazione, successivamente, aveva prodotto quella documentazione, all'assemblea del condominio di cui erano parte gli stessi attori: un loro dato personale, dunque, era divenuto di dominio pubblico tra i condomini senza alcuna valida ragione e motivazione. Ciò aveva pure inutilmente complicato una causa pendente nei confronti del medesimo condominio con il quale, peraltro, essi avevano in corso numerosi contenziosi.

Il Tribunale rigettava la domanda, evidenziando che si trattava di "transazione" (e la trasmissione di detto atto da parte della compagnia al proprio assicurato non violava alcun obbligo di custodia e riservatezza di dati sensibili: non vi è stata, pertanto, alcuna indebita ostensione del codice iban degli attori in quanto l'attività della convenuta di trasmettere al proprio assicurato la copia della quietanza era collegata evidentemente ad un adempimento di natura contrattuale); inoltre, la scelta dell'assicurato di rendere noto, per questioni condominiali, quell'atto in sede di assemblea dei condomini nulla ha a che fare con la legge sulla protezione dei dati personali.

Di diverso avviso andava, invece, la Corte la quale accoglieva la Corte, tra l'altro osservando quanto in appreso riportato.

1. quello oggetto della controversia è certamente da qualificarsi come dato personale ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 2003, art. 4, lett. b), (nel testo, qui applicabile *ratione temporis*, anteriore alle modifiche apportategli dal D.L. n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214 del 2011), rientrando in tale nozione "*qualunque informazione relativa a persona fisica, identificata o identificabile, anche indirettamente, mediante riferimento a qualsiasi altra informazione, ivi compreso un numero di identificazione personale*" e, come tale, esso è assoggettato alla disciplina dettata dal menzionato D.Lgs.
2. La Corte (Cass. n. 1593 del 2013) ha già avuto modo di precisare che i dati personali oggetto di trattamento debbono essere:

1. **trattati** in modo lecito e secondo correttezza;
  2. **raccolti e registrati** per scopi determinati, espliciti e legittimi, ed utilizzati in altre operazioni del trattamento in termini compatibili con tali scopi;
  3. **esatti** e, se necessario, aggiornati;
  4. **pertinenti**, completi e non eccedenti rispetto alle finalità per le quali sono raccolti o successivamente trattati;
  5. **conservati** in una forma che consenta l'identificazione dell'interessato per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali essi sono stati raccolti o successivamente trattati.
3. La liceità del trattamento, inoltre, trova fondamento pure nella **finalità** del medesimo, quest'ultima costituendo un vero e proprio **limite intrinseco del trattamento lecito dei dati personali, che fonda l'attribuzione all'interessato del potere di relativo controllo** (tanto con riferimento alle finalità originarie che ai successivi impieghi), con facoltà di orientarne la selezione, la conservazione e l'utilizzazione
4. l'interessato, quindi, ha diritto a che l'informazione oggetto di trattamento risponda ai criteri di **proporzionalità, necessità, pertinenza allo scopo, esattezza e coerenza** con la sua attuale ed effettiva identità personale o morale (cd. principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza, di cui al D.Lgs. n. 196 del 2003, art. 11, aventi carattere generale, nel senso che trovano applicazione in riferimento a tutti i trattamenti, pubblici e privati, segnando i confini di liceità degli stessi, ove la stessa regolamentazione specifica di settore non ne limiti o conformi diversamente la portata. Cfr. Cass. n. 16133 del 2014)
5. all'interessato, quindi, è attribuito il **diritto di conoscere in ogni momento chi possiede i suoi dati personali e come li adopera**, nonché di opporsi al trattamento dei medesimi, ancorchè pertinenti allo scopo della raccolta, ovvero di ingerirsi al riguardo, chiedendone la cancellazione, la trasformazione, il blocco, ovvero la rettificazione, l'aggiornamento, l'integrazione (art. 7 del citato D.Lgs.)
6. tutte queste precisazioni normative trovano coronamento e generale ricapitolazione nella loro riconduzione al **principio di correttezza** (quale generale principio di **solidarietà sociale** - che trova applicazione anche in tema di responsabilità extracontrattuale - in base al quale il soggetto è tenuto a mantenere nei rapporti della vita di relazione *un comportamento leale, specificantesi in obblighi di informazione e di avviso, nonché volto alla salvaguardia dell'utilità altrui - nei limiti dell'apprezzabile sacrificio -*, dalla cui violazione conseguono profili di responsabilità in ordine ad affidamenti anche solo colposamente ingenerati nei terzi. Cfr., ex multis, Cass. n. 3651 del 2006; Cass. n. 23273 del 2006; Cass. n. 3462 del 2007; Cass. n. 8826 del 2007; Cass. n. 16315 del 2007; Cass. n. 22860 del 2007; Cass., SU, n. 28056 del 2008; Cass. n. 9404 del 2011; Cass. n. 17685 del 2011; Cass. n. 1593 del 2013) a fondare in termini generali l'esigenza del bilanciamento in concreto degli interessi, e, conseguentemente, il diritto dell'interessato ad opporsi al trattamento, quand'anche lecito, dei propri dati (cfr. Cass. n. 5524 del 2012; Cass. n. 1593 del 2013)
7. tale riconduzione si collega indissolubilmente al canone del **bilanciamento tra contrapposti diritti e libertà fondamentali**, dovendo al riguardo tenersi conto del rango di diritto fondamentale

assunto dal diritto alla protezione dei dati personali, tutelato agli artt. 21 e 2 Cost., nonché all'art. 8 Carta dei diritti fondamentali dell'U.E., quale diritto a mantenere il controllo sulle proprie informazioni che, spettando a "chiunque" (D.Lgs. n. 196 del 2003, art. 1) e ad "ogni persona" (art. 8 della Carta predetta), nei diversi contesti ed ambienti di vita, "concorre a delineare l'assetto di una società rispettosa dell'altro e della sua dignità in condizioni di eguaglianza" (cfr. Cass. n. 186 del 2011)

8. **eccezionali** sono i casi (Cass. n. 1655 del 2016, del D.Lgs. n. 196 del 2003, art. 24, lett. b), (per quanto qui di specifico interesse, nel testo, applicabile *ratione temporis*, anteriore alle modifiche apportategli dal D.L. n. 70 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 106 del 2011) nei quali il **trattamento dei dati può essere effettuato senza consenso** quello in cui il trattamento stesso sia necessario per **eseguire obblighi derivante da un contratto** del quale è parte l'interessato o per **adempiere, prima della conclusione del contratto, a specifiche richieste di questi.**

Posti questi principi generali, la Corte arriva – per l'effetto- a ritenere erroneo il convincimento manifestato dal giudice del merito, osservando che non potessero esser comunicato all'assicurato la copia dell'atto di liquidazione dei danni accertati dal proprio fiduciario, nell'appartamento dei ricorrenti, recante in calce le coordinate bancarie (codice IBAN) di questi ultimi. Per cui e proprio in forza del principio di correttezza e proporzionalità *l'obbligo della compagnia assicuratrice di fornire una prova al proprio assicurato dell'avvenuto risarcimento del danno non può in alcun modo ricomprendere anche la diffusione delle coordinate bancarie delle persone risarcite*, atteso che tale trasmissione dei dati

- non poteva ritenersi funzionale all'attività per cui gli stessi erano stati raccolti,
- non poteva neppure ritenersi necessaria per adempiere al predetto obbligo contrattuale verso l'assicurato
- sarebbe stato *sufficiente inviare all'assicurato una comunicazione in cui si dava atto dell'intervenuto ristoro dei danni*, come solitamente d'uso nelle compagnie, e/o, al più, consegnargli la *quietanza dopo averne debitamente oscurato le informazioni* sui dati personali non divulgabili ai sensi della normativa sulla privacy.

Per cui, in sintesi, si arriva ad affermare che

1. esigenze di **mera prova**, da parte dell'assicurato, dell'avvenuto adempimento dell'obbligo contrattualmente assunto dall'assicuratore nei suoi confronti di tenerlo indenne dalle pretese risarcitorie di soggetti terzi rientranti nell'oggetto dello stipulato contratto di assicurazione, **non possono considerarsi prevalenti** sul diritto alla **riservatezza ed alla tutela dei dati personali** di quei soggetti terzi, assumendo fondamentale rilievo, al riguardo, il rispetto dei cd. principi di **proporzionalità, pertinenza e non eccedenza** di cui al D.Lgs. n. 196 del 2003, citato art. 11.
2. nella specie, le informazioni, in calce alla copia dell'atto di liquidazione, circa le coordinate bancarie, dovevano essere comunicati dalla compagnia assicuratrice *solamente agli aventi diritto alla relativa conoscenza, e cioè agli odierni ricorrenti*, non anche, a chi, l'assicurato non vi avrebbe avuto specifico interesse, **atteso che a quest'ultimo sarebbe bastato ricevere una**

comunicazione di intervenuto ristoro dei danni, e/o, al più, la quietanza priva delle informazioni (ovvero debitamente oscurate) sui dati personali non divulgabili ai sensi della disciplina in tema di privacy

3. sotto il profilo del collegamento eziologico del pregiudizio (Cass. n. 14694 del 2016), "in materia di protezione di dati personali, **quando la loro illecita diffusione abbia dato luogo a condotte pregiudizievoli poste in essere da soggetti diversi dagli autori della divulgazione**, non può, per ciò solo, escludersi l'esistenza - tra tale comportamento ed il danno lamentato - del nesso causale, dovendo la sua ricorrenza essere comunque affermata qualora risulti che **le condotte dei terzi non sarebbero state possibili se non fossero stati resi noti i dati personali dei danneggiati**".

## 4513

1120 e 1102 utilizzo  
segregativo del  
lastrico solare con  
antenna di  
ricetrasmittente.  
Ancora su  
innovazioni solitarie  
e collettive

**T**orna su questioni note **Cassazione civile sez. II, 19/02/2021, n.4513.**

Il fatto: la Corte di Appello confermava la sentenza di primo grado, che aveva condannato la ricorrente a rimuovere l'impianto di radiotrasmissione installato sul lastrico solare. Un tanto sull'assorbente accertamento che il posizionamento dell'impianto risultava di impedimento a qualsiasi utilizzazione del lastrico solare da parte degli altri condomini, con conseguente violazione dei limiti posti dall'art. 1102 c.c..

L'articolato ricorso non incontra il favore della Corte, che lo rigetta sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

1. **Non** può invocarsi il disposto dell' **art. 1102 c.c.**, che disciplina l'uso della cosa comune, correttamente richiamato dalla Corte d'appello a fondamento della decisione. Nel caso effettivamente sottoposto al suo esame la Corte di merito ha correttamente supportato la propria **valutazione relativa alla compromissione del pari uso del lastrico solare** con una motivazione ancorata a precisi e circostanziati dati di fatto, dalla descrizione del manufatto contenuta nella CTU disposta nel giudizio di primo grado, corredata di fotografie, è emerso che la controventatura del traliccio era realizzata tramite cavi fissati al traliccio a diverse altezze e alla muratura del parapetto, con 7 ancoraggi distribuiti a raggiera lungo il perimetro del lastrico solare.
2. Proprio tali caratteristiche materiali del manufatto portavano ad affermare **l'esclusione, in concreto, della possibilità di qualsiasi altro utilizzo del lastrico solare da parte degli altri condomini**, che integra la violazione dell'art. 1102 c.c. (ex plurimis, Cass. 28/08/2020, n. 18038; Cass. 22/12/2014, n. 27167), con giudizio che si sottrae alle censure prospettate dalla ricorrente.
3. Andava, conseguentemente, **esclusa la possibilità di invocare il disposto dell'art. 1122 c.c.**, che disciplina le opere effettuate "dal condominio", dirette al miglioramento, o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, disciplina che – osserva la Corte- risulta incompatibile con il disposto dell'art. 1102 c.c. Ciò

essendo pacifico (nella giurisprudenza di legittimità) che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c., si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., dirette ad ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; sotto il profilo soggettivo, poi, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, nelle quali non rileva un interesse generale, bensì l'interesse del singolo condomino al cui perseguimento sono rivolte, con i limiti previsti dal citato art. 1102 (ex plurimis, Cass. 04/09/2017, n. 20712; Cass. 19/10/2012, n. 18052).

## 5335

muro di confine e  
muro di cinta:  
rilevanza ai fini del  
computo delle  
distanze

**È** una questione non di diretta rilevanza condominiale, ma che certo può interessare il condominio, quando si discute di computo delle distanze: se ne occupa **Corte di Cassazione, sez. I Civile, ordinanza 26 febbraio 2021, n. 5335**. Il problema si ingenera dalla dizione dell'art. 878 c.c. ([I]. Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicata dall'articolo 873.[II]. Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri.)

Il caso sottoposto all'esame della Corte riguardava – sub specie calcolo delle distanze – la doglianza svolta dal ricorrente, secondo il quale egli – in causa - avere sempre sostenuto che si trattava di un *muro di confine di fabbrica e non di cinta, sia per essere ad esso incorporati altri fabbricati, su ambo i lati, sia per essere in una parte accertata un'altezza superiore a metri tre (3,05), e ne trae(va) la conseguenza della legittimità della costruzione della tettoia in aderenza al muro*

La declaratoria di inammissibilità del ricorso offre il destro alla Corte per ribadire che "L'**esenzione dal rispetto delle distanze** tra costruzioni, prevista dall'art. 878 c.c., si applica sia ai **muri di cinta**, qualificati dalla destinazione alla recinzione di una determinata proprietà, dall'altezza non superiore a tre metri, dall'emersione dal suolo nonché dall'isolamento di entrambe le facce da altre costruzioni, sia ai **manufatti che, pur carenti di alcuni dei requisiti indicati, siano comunque idonei a delimitare un fondo** ed abbiano ugualmente la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine e di recingere il fondo" (Cass. n. 26713 del 24/11/2020; Cass. n. 3037 del 16/2/2015; Cass. n. 8671 del 25/6/2001).

Regola che – dunque- è bene tener ben presente laddove si andasse a discutere del rispetto delle distanze dal confine per quel che riguarda manufatti



aventi comunque la funzione di delimitare la proprietà, anche se non qualificabili come “muri di cinta” secondo la definizione codicistica.

5441

ancora sulla natura  
(condominiale o  
solitaria ) del  
sottotetto

Ritorna su una questione abbastanza ricorrente **Cassazione civile sez. VI, 26/02/2021 n. 5441** chiamata a pronunciarsi sul gravame proposto avverso la decisione di merito che aveva rigettato l'appello, confermando al sentenza di primo grado che aveva respinto la domanda volta ad ottenere l'accertamento della natura condominiale del sottotetto ed ed alla rimozione delle opere di collegamento realizzate tra la proprietà unità immobiliare ed il medesimo sottotetto. La Corte di Appello, condividendo le risultanze della espletata CTU, affermava che *la funzione del sottotetto in contesa era limitata alla finalità di isolamento termico dell'appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio*. Ciò risultava confermato dalla mancanza nel sottotetto di un piano di calpestio, nonché dalle modalità di accesso ad esso tramite una botola dal pianerottolo del terzo piano e dall'essere suddiviso in sei distinte porzioni, tutte, tranne una, delimitate da pareti divisorie. Infine, la fruibilità del sottotetto risultava consentita solo dall'avvenuta demolizione del controsoffitto dell'appartamento sottostante.

Ragione fondamentale del ricorso, che non incontrava il favore della Corte, si sostanzava nella dedotta violazione dell'art. 1117 c.c., atteso che, secondo i ricorrenti, il sottotetto – per le sue oggettive caratteristiche strutturali e funzionali – doveva ritenersi destinato all'uso comune.

Oppone la Corte che:

- a. secondo consolidato ammaestramento,
  1. **sono comunque oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, agli effetti dell'art. 1117 c.c.** (in tal senso, peraltro, testualmente integrato, con modifica, in parte qua, di natura interpretativa, proprio dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220) **i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune** (Cass. Sez. 6-2, 14/02/2018, n. 3627; Cass., Sez. 6 2, 10/03/2017, n. 6314; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23902; Cass. Sez. 2, 30/03/2016, n. 6143; Cass. Sez. 2, 20/06/2002, n. 8968; Cass. Sez. 2, 20/07/1999, n. 7764)
  2. altrimenti, **ove non sia evincibile il collegamento funzionale, ovvero il rapporto di accessorietà supposto dall'art. 1117 c.c.** tra il sottotetto e la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, giacchè lo stesso sottotetto **assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano**, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, esso va considerato pertinenza di tale appartamento.
- a. quel che determina la “proprietà” del sottotetto, dunque, è (in ordine gerarchico decrescente)



1. il titolo (precisandosi che si deve fare riferimento a quello di originaria costituzione del condominio)
2. la funzione cui il sottotetto è destinato in concreto

Dalla teoria alla pratica: l'esclusione della natura condominiale del sottotetto in questione, è stata affermata dalla Corte di Appello (con un' accertamento in fatto, incensurabile in sede di legittimità) valorizzando i seguenti dati:

1. il locale sottotetto era posto in destinazione pertinenziale a servizio dell'appartamento di proprietà esclusiva del condomino che aveva realizzato il collegamento;
2. non era destinato all'uso comune
3. aveva solo la limitata finalità di isolamento termico dell'unità immobiliare sita all'ultimo piano dell'edificio,
4. mancava completamente il mancanza di un piano di calpestio,
5. ad esso si poteva accedere solo tramite una botola dal pianerottolo del terzo piano,
6. risultava suddiviso in più porzioni delimitate da pareti divisorie
7. la sua altezza (modesta) determinava un' altrettanto modesta fruibilità

Da ciò il rigetto del ricorso e la conferma di un consolidato orientamento.

## 5443

ancora sulla  
trasparenza  
dell'amministrazione:  
il diritto di  
informativa dei (ai)  
condomini non  
incontra limiti

**La Cassazione civile sez. VI, 26/02/2021, n. 5443** ritorna sul tema del diritto all'informativa del singolo condomino nei confronti dell'amministratore, per tutto ciò che concerne la dialettica della vita condominiale.

Il Tribunale riformava la sentenza del Giudice di pace che aveva condannato il condominio a consegnare all'attrice una lettera di diffida inviata dall'amministratore ad un condomino, al fine di far cessare i lavori abusivi che questo stava compiendo nelle aree comuni.

Riteneva il Tribunale che la domanda della condomina doveva ritenersi inammissibile giacché "priva di interesse", essendo stata la stessa "informata dall'amministratore del contenuto della lettera di diffida". La sentenza impugnata afferma così che "non si può ritenere giuridicamente rilevante l'interesse ad ottenere la lettera di diffida piuttosto che il contenuto della stessa".

Diverso l'opinamento della Corte che ritiene il ricorso "manifestamente fondato".

Ribadito che essendo la causa inerente alle attribuzioni dell'amministratore per la disciplina dell'uso delle cose comuni e gli atti conservativi relative ad esse, l'amministratore può stare in giudizio senza necessità alcuna di apposita autorizzazione dell'assemblea, osservano (per concludere nel senso della ricorrenza dell'interesse in capo al condomino ricorrente) gli Ermellini:

- ciascun condomino ha il diritto non soltanto di **conoscere il contenuto, ma anche di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia**

- dall'amministratore dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali, quali, nella specie, quelli finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni (diffida inoltrata per far cessare la realizzazione di lavori abusivi su aree condominiali),
- per esercitare questo diritto egli **non ha l' onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta**, purchè l'esercizio di tale diritto
    - non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione,
    - non sia contraria ai principi di correttezza
    - non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo al più i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti.
  - l'amministratore di condominio, come ogni altro soggetto che esercita una gestione o svolge un'attività nell'interesse di altri, ha, invero, il **dovere di soggiacere al controllo di questi (mandante)** e, quindi di **portare a conoscenza**, secondo il principio della buona fede, gli atti posti in essere, per far conoscere a ciascuno condomino il risultato della propria attività, in quanto influente nella sfera patrimoniale altrui
  - l'art. 1130 c.c., n. 9, come modificato dalla L. n. 220 del 2012 (pur non applicabile nel caso in esame *ratione temporis*) obbliga, indicativamente, **l'amministratore a fornire al condomino che ne faccia richiesta "attestazione" relativa allo stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso**
  - **neppure l'approvazione assembleare** dell'operato dell'amministratore esclude, del resto, la **responsabilità** di quest'ultimo verso il singolo condomino che sia stato lesa dall'attività e dalle iniziative arbitrarie dello stesso soltanto per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali, **nel caso di mancata tempestiva informazione di atti che abbiano incidenza diretta sul patrimonio del singolo condomino**, come nel caso di controversie con altri condomini (arg. da Cass. sez. 2, 2 ottobre 1992, n. 10838).

In pratica, si ribadiscono i principi consolidati in trasparenza amministrativa e gestionale, dettati in tema di rendicontazione della gestione e di accesso ai documenti (e pezze giustificative) contabili da parte del singolo condomino.

---

*andrea andrich*  
*avvocato in venezia*