

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Febbraio 2022

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

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

Alessandro Manzoni
I Promessi Sposi (XXXVII)

FEBBRAIO 2022

3440 ancora sul concetto di innovazione (1120 c.c.) e modificazione (1102 c.c.)

3890 allacciamento di presa d'acqua alla colonna condominiale: sempre sull'uso più intenso della cosa comune

3946 la richiesta di una riconduzione nomofilachica: che criterio risarcitorio va adottato nel caso di violazione del diritto del proprietario di usare incondizionatamente del bene (danno evento – punitivo – o danno conseguenza; danno emergente o lucro cessante; l'eventuale prova per presunzioni)

4072 ancora sull'invalidità della costituzione dell'assemblea e sull'invalidità della deliberazione afferente il tra beni comuni e proprietà solitarie. Sempre sulla legittimazione dell'amministratore

4079 servizi di pulizia del fabbricato condominiale, nullità del contratto di appalto per mancata consegna del D.U.R.C.

4592 regolamento contrattuale: richiamo e presa d'atto nel rogito di vendita ed efficacia del divieto di innovazioni

4709 utilizzo del bene comune (tetto) e sua trasformazione in terrazza: il riparto della spesa (delle scale di accesso) secondo il canone dell'utilità esclusiva

4710 ancora sull'efficacia regolativa dell'approvazione di preventivo e consuntivo

4711 sempre su legittimazione processuale dell'amministratore e atti conservativi (nello specifico, tutela del decoro). Obbligo regolamentare del preventivo esperimento del tentativo di conciliazione.

5023 una ricapitolazione sull'indennità di sopraelevazione, con specifico riferimento al supercondominio orizzontale

5075 competenza per valore ed impugnazione di delibera

5263 ancora sulla natura – comune o solitaria – del sottotetto: basta il passaggio dei tubi per l'accertamento della condominialità

5448 ancora sulla legittimazione dell'amministratore: un utile riepilogo: l'autorizzazione dell'assemblea serve solo se la lite esorbita dalle competenze dell'amministratore

5451 un "eterno ritorno" sull'impugnabilità per cassazione del decreto ex art. 1129 di nomina dell'amministratore

5453 sulla determinazione dei millesimi: la legittimazione (eccezionale) dell'amministratore (e litisconsorzio necessario in caso di millesimi "contrattuali")

5465 ancora su art. 1110 e 1134 c.c. il rimborso della spesa a gestione individuale nella comunione e nel condominio

5645 legittimazione "estesa" dell'amministratore ed esclusione della responsabilità personale diretta del professionista

5800 un obiter sul valore dell'approvazione del rendiconto: non riconoscimento di debito, sì prova in ordine alla sussistenza del debito

5809 ancora su 1102 c.c.: è legittima la realizzazione di un gazebo con innesto nel muro comune?

5811 ancora sulla legittimazione dell'amministratore: in particolare, rappresentanza dell'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria per gravi irregolarità: il singolo condomino è legittimato a proporre opposizione (anche tardiva) a decreto ingiuntivo ed opposizione a precetto per ingiunzioni afferenti rapporti di gestione su beni e servizi comuni, anche in caso di inerzia (o mancanza) dell'amministratore

5812 limiti di appellabilità della sentenza del Giudice di Pace e definizione del valore

5829 la novità dell'art. 63 disp. att.: una questione "nuova": si può chiedere il nominativo e la quota di partecipazione anche dei condomini virtuosi?

5995 rimborso spese urgenti e supercondominio: inapplicabilità dell'art. 2033 c.c. in luogo dell'art. 1134 c.c.

5997 un obiter sulla cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione delibere assembleari

6114 ancora su rivendica sottotetto e presunzione di condominialità

6330 sull' usucapione di bene divenuto comune (locale caldaia). In generale: requisiti del possesso ad usucapio di beni condominiali

6331 criteri di riparto delle spese di portineria secondo specifica tabella, imputabilità della spesa nel caso di vendita dell' unità immobiliare: il criterio dell' erogazione del servizio

6345 una prospettiva di rilievo previdenziale: geometra libero professionista, iscrizione alla cassa me reddito valorizzabile a fini contributivi

6357 ancora in tema di regolamento contrattuale: in particolare, divieto del mutamento di destinazione ed individuazione delle attività precluse da disposizioni regolamentari (nella specie, assistenza ai migranti)

-ancora sul concetto di innovazione (1120 c.c.) e modificazione (1102 c.c.) -

Di uso più intenso della cosa comune e di innovazione si occupa **Cassazione civile sez. VI, 03/02/2022, n.3440**

Tutto parte dall'impugnazione di una delibera assembleare che aveva deliberato l'installazione nella piazzetta condominiale di strutture fisse atte ad impedire il parcheggio: il ricorrente ne adduceva annullabilità ovvero la nullità ed incidentalmente chiedeva fosse accertato il proprio diritto di proprietà ovvero il diritto reale di uso o di servitù *sull'area adibita a parcheggio antistante il proprio ufficio*, assumendo altresì l'illegittimità della richiesta di contributo pro quota per i lavori approvati.

Il Tribunale rigettava la domanda attorea, la Corte di appello rigettava l'appello.

Il ricorrente soccombente nel giudizio di merito contestava che la delibera impugnata fosse meramente attuativa di una precedente delibera, mai impugnata, che aveva già disposto l'installazione di arredi urbani atti ad impedire il parcheggio, ciò secondo quanto disposto dal regolamento di condominio.

Il ricorso è dichiarato inammissibile, precisando la Corte (per quel che interessa la presente disamina):

- la sentenza impugnata ha rilevato che, in base al regolamento condominiale di natura contrattuale, risultava inibito l'utilizzo della piazzetta comune a scopo di parcheggio, dovendosi quindi escludere che la sua destinazione (a prescindere dall'utilizzo in fatto che possa esserne avvenuto per alcuni periodi, in contrasto con il vincolo scaturente dal regolamento) fosse quella di sosta e parcheggio dei veicoli

- richiama, dunque, la Corte il proprio orientamento (Cass. n. 20712 del 2017), in ragione del quale in tema di condominio negli edifici, si distinguono:

- a. le **innovazioni** di cui all'art. 1120 c.c. =

- a.1. sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di *trasformazione*, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione

- a.2. sotto l'aspetto soggettivo nell'innovazione rileva *l'interesse collettivo* di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea,

- b. le **modificazioni** disciplinate dall'art. 1102 c.c. =

- b.1. dal punto di vista oggettivo esse si inquadrano nelle *facoltà riconosciute al condomino*, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa;

- b.2. l'interesse collettivo fa difetto nelle modificazioni, che non passano per una delibera dell'assemblea in cui rileva l'interesse del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte (Cass. n. 18052 del 2012).

- il limite delle innovazioni è normativamente definito (Cass. n. 12805 del 2019) in relazione al divieto

- a. di rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione,

- b. l'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva dalla parte comune, secondo l'originaria costituzione della comunione, ovvero se la stessa, recando utilità ai restanti condomini, comporti soltanto per uno o alcuni di loro un pregiudizio limitato, che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità

- nel concreto la Corte ha rilevato che

- a. la *necessità di dare puntuale attuazione al vincolo derivante dal regolamento di condominio ed assicurare, quindi, proprio quella **destinazione che era stata contrattualmente assegnata alla***

piazzetta condominiale, portava (proprio in ragione di tale finalistica destinazione) ad **escludere** che le opere deliberate le opere approvate potessero esser qualificate come *innovazione* (e che si potessero ricondurre ad una caratterizzazione di voluttarietà)

b. **non** poteva, infatti, riscontrarsi *l'esistenza di un diritto del singolo condomino a trarre utilità sotto forma di parcheggio dal bene comune, suscettibile di essere menomato dalla collocazione dei cubi di cemento*

c. la sentenza di merito (anche per questo confermata) dava atto che le installazioni **non** erano idonee

c.1. ad *alterare il decoro del bene*

c.2. ad *impedire il pur limitato uso della piazzetta come consentito dal regolamento*,

c.3. non impedivano la *permanente possibilità di accesso di veicoli per l'attività di carico e scarico*.

- allacciamento di presa d'acqua alla colonna condominiale: sempre sull'uso più intenso della cosa comune-

Sempre di una declinazione concreta dell'art. 1105 c.c. si occupa **Cassazione civile sez. II, 08/02/2022, n. 3890**, chiamata a pronunciarsi sulla domanda avanzata dall'attore, proprietario di un immobile ricompreso nell'unità condominiale, che citava il proprietario di un locale ubicato al piano terra dello stabile condominiale.

Si doleva del fatto che l'assemblea dei condomini avesse concesso al dante causa del convenuto, la facoltà di *allacciare la presa dell'acqua* del suo locale ed il relativo contatore alla colonna condominiale ubicata nell'androne dello stabile e che la concessione di tale facoltà era avvenuta a titolo di *mera cortesia e sotto condizione di immediata rimozione* dell'allacciamento in ipotesi di vendita del locale.

Condizione che – a suo dire – non si realizzava, atteso che il convenuto, invitato a rimuovere l'allacciamento, non aveva inteso provvedervi.

Il ricorrente (in appello veniva – in riforma della sentenza di primo grado) rigettata la domanda dell'attore, che (soccumbente) proponeva ricorso per cassazione, adducendo, per quanto qui interessa, che si controverteva in ordine alla possibilità del proprietario della porzione condominiale, ubicata al piano terra di allacciarsi alla colonna idrica dello stabile condominiale un tanto riconducendo la questione sul terreno dell'*utilizzazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.*

Per rigettare il gravame, alla corte è sufficiente distendere il seguente percorso argomentativo:

a. il riscontro dell'alterazione della destinazione della cosa comune ovvero dell'impedimento per gli altri comunisti-condomini a farne pari uso secondo il loro diritto, **è accertamento di fatto rimesso al giudice del merito, limitatamente sindacabile in cassazione**, solo "per omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti" (cfr. Cass. 19.1.2005, n. 1072).

b. al **singolo condomino è consentita l'esecuzione di un'opera implicante un maggiore suo godimento della cosa comune** a **condizione** che la sua realizzazione di essa **non impedisca agli altri condomini il compimento di opere** (ed in compimento di opere è, dunque, una delle forme del pari uso), **già previste o ragionevolmente prevedibili** in base alla destinazione attuale della cosa comune ed alle prospettive offerte dalla sua natura, le quali permettano ai medesimi lo stesso od altro miglior uso di tale cosa, a vantaggio delle loro proprietà esclusive (cfr. Cass. 5.4.1982, n. 2087).

c. ai sensi dell'art. 1102 c.c., **è consentita al condomino la più ampia utilizzazione di un bene comune, ai fini della sistemazione di impianti diretti a soddisfare le esigenze di servizi indispensabili** (nella specie servizio del gas) per il godimento di un proprio appartamento, **purché** sia **rispettata la proprietà esclusiva** degli altri condomini e non sia violata la rispettiva sfera di facoltà e di diritti (cfr. Cass. 29.4.1982, n. 2697).

-la richiesta di una riconduzione nomofilachica: che criterio risarcitorio va adottato nel caso di violazione del diritto del proprietario di usare incondizionatamente del bene (danno evento – punitivo – o danno conseguenza; danno emergente o lucro cessante; l'eventuale prova per presunzioni) -

Molto spesso (p.e. infiltrazioni, a non solo) si pone la necessità di definire il risarcimento del danno da riconoscere al proprietario dell'immobile che non ha potuto usufruire del bene: **Cassazione civile sez. II, 08/02/2022, n. 3946** ha riscontrato l'esistenza di contrapposti orientamenti ed ha – quindi - ritenuto di rimettere gli atti al Primo Presidente, per valutare l'eventuale remissione della questione alle Sezioni Unite.

Per quel che qui interessa (dalla lettura dell'articolata motivazione si riscontra che era la seconda volta che la cassazione risultava investita della questione) il giudice (del rinvio) del merito respingeva la domanda di risarcimento dei danni formulata dalla società riassumente, condannando il Condominio al pagamento dei due terzi dei tre gradi di giudizio e compensandole per il residuo terzo, ponendo, tuttavia, le spese occorse per la c.t.u. espletata in sede di rinvio a carico della società riassumente. La Corte territoriale riteneva che, sulla base del "petitum" e dalla "causa petendi" adottati a fondamento della domanda originaria introduttiva del giudizio risultava, innanzitutto, impossibile accogliere le tesi difese svolte dalla riassumente e finalizzate al riconoscimento del danno "in re ipsa" da occupazione senza titolo, mai prima allegato. Ciò in quanto il riconoscimento del danno figurativo sulla scorta del valore locatizio di un bene presuppone pur sempre una indefettibile attività di allegazione di un pregiudizio derivante dalla impossibilità di utilizzarlo, mentre il ricorrente rappresentava ed allegava solo l'impossibilità di alienare gli immobili e lucrare il prezzo della vendita.

**danno da occupazione (o da mancato godimento):
è danno in re ipsa?**

Rileva la Corte

A) di aver più volte sostenuto, che **il proprietario ha pieno diritto di usare e godere della cosa propria secondo la naturale destinazione della stessa**, per cui qualsiasi intervento di terzi diretto a limitare tale uso e godimento costituisce turbativa del diritto di proprietà sul bene e legittima il proprietario a chiedere non solo la tutela in forma specifica, mediante cessazione di tale turbativa e ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, ma anche il risarcimento dei danni.

Si è, quindi, giunti alla conclusione che il **danno, in tale ipotesi, è in re ipsa (più correttamente dovrebbe sostenersi che la prova del danno è in re ipsa)**, in quanto automatica conseguenza della limitazione del godimento e della diminuzione temporanea del valore della proprietà, **senza neppure che vi sia necessità di una specifica attività probatoria**, salva concreta determinazione del danno stesso in sede di liquidazione, cui eventualmente procedere anche in via equitativa. In tal senso, l'azione risarcitoria sarebbe diretta a porre rimedio all'imposizione di una servitù di fatto, causa di un inevitabile perdita di valore del fondo che si produce per l'intero periodo di tempo anteriore all'eliminazione dell'abuso (cfr. indicativamente, di recente Cass., Sez. 2, n. 21501/2018; Cass., Sez. 2, 25475/2010; Cass., Sez. 2, 15238/2008, in fattispecie sovrapponibile a quella oggetto del presente giudizio; v., invece in epoca ben più risalente, Cass., Sez. 2, n. 2576/1974; Cass., Sez. 2, n. 299/1965; Cass., Sez. 2, n. 2007/1962).

B) peraltro, si riscontra anche un diverso orientamento che, parallelamente all'analogo percorso seguito per i danni non patrimoniali, ha **negato l'astratta risarcibilità in re ipsa dei danni subiti dal proprietario per la perdita o la diminuzione della disponibilità del bene**, affermando la necessaria correlazione della medesima risarcibilità al **rapporto causale intercorrente tra "condotta materiale", "evento lesivo" e "conseguenza dannosa"**, sicché identiche risulterebbero le esigenze di prova - sia per l'an che per il quantum - del danno non patrimoniale o patrimoniale (cfr., ad esempio, Cass., Sez. 3, n. 13071/2018; Cass., Sez. 3, n. 31233/2018). Ciò pur riconoscendo all'interessato la facoltà di **darne prova mediante ricorso a presunzioni semplici o al fatto notorio**, conseguentemente gravando il medesimo dell'onere di indicare tutti gli elementi, le

modalità e le circostanze della situazione, da cui, in presenza dei requisiti richiesti dagli artt. 2727 e 2729 c.c., possa desumersi l'esistenza e l'entità del concreto pregiudizio patrimoniale subito (v., da ultimo, Cass. Sez. 2, n. 39/2021).

-

Sul manifestarsi di questo contrasto al questione è stata rimessa alle Sezioni Unite, che la terza sezione ha qualificato come “di massima di particolare importanza”, con riferimento al caso di occupazione senza titolo di un immobile il danno subito dal proprietario, ritenendo la sezione remittente che, in tal caso:

- il danno non potrebbe ritenersi sussistente in re ipsa, atteso che tale concetto giungerebbe ad identificare il danno con l'evento dannoso ed a configurare un vero e proprio danno punitivo,

- una tale affermazione contrasterebbe

a. con l'insegnamento delle Sezioni Unite della S.C. (Cass., SU, sentenza n. 26972/2008) secondo il quale quel che rileva ai fini risarcitori è il danno-conseguenza, che deve essere allegato e provato;

b. con l'ulteriore e più recente intervento nomofilattico (di cui a Cass. SU, sentenza n. 16601/2017) che ha riconosciuto la compatibilità del danno punitivo con l'ordinamento solo nel caso di espressa sua previsione normativa, in applicazione dell'art. 23 Cost..

-

**danno da occupazione (o da mancato godimento):
è danno emergente o lucro cessante?**

La sezione ritiene di sollecitare l'intervento delle Sezioni Unite anche con riguardo all'ulteriore questione **se il danno patrimoniale da occupazione senza titolo debba qualificarsi, ai sensi dell'art. 1123 c.c., come "perdita" o come "mancato guadagno"**; più precisamente, se la compressione della facoltà di godimento diretto del bene (da garantire fisiologicamente in modo "pieno ed esclusivo") - che, insieme alla facoltà di disposizione del medesimo, costituisce il contenuto del diritto di proprietà fissato dall'art. 832 c.c. - debba considerarsi quale danno patrimoniale da risarcire ai sensi del combinato disposto degli artt. 1223 e 2056.

Questione che si pone a monte dell'alternativa:

a. "l'esistenza d'un danno risarcibile può ritenersi sussistente sulla base di una *praesumptio hominis*, superabile solo con la dimostrazione concreta che il proprietario, anche se non fosse stato spogliato, si sarebbe comunque disinteressato del suo immobile e non l'avrebbe in alcun modo utilizzato"

b. l'orientamento alla cui stregua il proprietario che agisce per il risarcimento del danno da occupazione senza titolo avrebbe l'onere di allegare "l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto"

E questione che sembra richiamarsi (almeno implicitamente) al presupposto che il danno risarcibile (il danno-conseguenza derivato dal fatto dannoso dell'occupazione) consista nel danno da mancato guadagno, ossia il lucro cessante conseguente alla impossibilità di impiegare il bene secondo la sua vocazione fruttifera.

Una tale prospettiva, peraltro, si richiama al concetto di danno-conseguenza: ossia, il pregiudizio derivante dal fatto dannoso costituito dall'occupazione, sarebbe non l'impedimento a ritrarre dal bene occupato i frutti (civili o naturali) che esso può generare, ma l'impedimento a ricavare dal bene occupato l'utilità diretta (il godimento, secondo il linguaggio dell'art. 832 c.c.) che il medesimo offre; e tale impedimento non dovrebbe richiedere alcuna prova diversa ed ulteriore rispetto alla prova del fatto generatore del danno, potendo il godimento diretto esaurirsi anche in una fruizione meramente saltuaria o occasionale o anche nella utilitas derivante dalla mera potenzialità di una fruizione; invero, anche una fruizione in potenza, che non si traduca in una fruizione in atto, sarebbe idonea a costituire una posta attiva del patrimonio del proprietario.

Per cui, il quesito posto viene così definito:

nel caso di occupazione senza titolo di immobile la prova del danno emergente consistente nella *deminutio patrimonii* derivante dalla perdita della facoltà di godimento del bene per la durata dell'occupazione senza titolo debba considerarsi sussistente in re ipsa, con sua conseguente liquidabilità in via equitativa (ove non diversamente possibile), ai sensi dell'art. 1226 c.c., richiamato dall'art. 2056 c.c..

Ferma sempre restando (chiosa conclusivamente la Corte) la possibilità, per il danneggiato, di proporre, alternativamente alla **domanda di risarcimento del danno "da perdita"**, la domanda di **risarcimento del danno da "mancato guadagno"**, soggetta alla necessità dell'assolvimento dei relativi oneri di allegazione e di prova. Con l'ulteriore precisazione che non vi è ragione di escludere che, una volta soddisfatto adeguatamente l'onere dell'**allegazione del mancato guadagno, l'onere della relativa prova possa essere assolto, secondo le regole generali, anche mediante ricorso a presunzioni semplici** o al fatto notorio, sulla base di tutti gli elementi, le modalità e le circostanze della situazione, da cui, in presenza dei requisiti richiesti dagli artt. 2727 e 2729 c.c., possa desumersene l'esistenza e l'entità.

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

-ancora sull'invalidità della costituzione dell'assemblea e sull'invalidità della deliberazione afferente il tra beni comuni e proprietà solitarie. Sempre sulla legittimazione dell'amministratore -

Articolata, ma conformata all'orientamento consolidato **Cassazione civile sez. II, 09/02/2022, n.4072.**

Il proprietario dell'appartamento al secondo ed ultimo piano del condominio, proponeva impugnazione avverso la deliberazione dell'assemblea dei condomini, convenendo in giudizio l'amministratore del condominio nonché il proprietario degli appartamenti al piano terra ed al primo piano del fabbricato, proprietari di due cantine ricomprese nel medesimo stabile.

Esponeva che l'assemblea era stata invalidamente costituita ed invalidamente aveva deliberato, con il suo voto contrario, di autorizzare il condomino convenuto (con il suo voto a favore, quando egli, invece, avrebbe dovuto astenersi trovandosi in conflitto di interessi), a ripristinare l'apertura di una porta idonea a porre in collegamento il pianerottolo del secondo piano con il fienile attiguo al fabbricato condominiale, di proprietà esclusiva del medesimo condomino stesso.

Il Tribunale dichiarava il difetto di legittimazione dei convenuti e rigettava le domande tutte proposte dal ricorrente.

La Corte di Appello rigettava il gravame evidenziando:

- l'assemblea aveva deliberato con le prescritte maggioranze, "tanto dei condomini come del valore dell'edificio"

- non si ravvisavano gli estremi del conflitto d'interessi.

-"la riapertura di una porta già esistente, che non altera(va) l'utilizzo del pianerottolo condominiale, e la semplice proposta di spostamento dei contatori, comunque non decisionale, non potevano arrecare pregiudizio al condominio e nemmeno al condomino, il quale non poteva lamentare la violazione né la costituzione di alcun diritto reale"

Proponeva ricorso per Cassazione il soccombente, incontrando il favore della Corte.

Nel dettaglio:

a. sulla qualifica del fienile come bene condominiale:

Si deduceva, da parte del ricorrente, che la corte d'appello per nulla aveva indicato quale prova deponga nel senso che il fienile faccia parte del condominio e che, in ogni caso, non vi è prova alcuna, né documentale né orale, che deponga nel senso che il fienile è parte del condominio.

Rileva la Corte la fondatezza della doglianza, rilevando che **l'assemblea condominiale non può né deliberare in pregiudizio delle porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini né deliberare in pregiudizio della proprietà comune ed a vantaggio di proprietà privata estranea**, adducendo i precedenti:

- Cass. 27.8.1991, n. 9157, secondo cui, in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea *non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini*, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda;
- Cass. 22.7.2004, n. 13780; Cass. 14.12.2007, n. 26468
- Cass. 6.2.2009, n. 3035, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condomino è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con *eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l'appartamento del condomino con altra unità immobiliare* attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale, poiché in questo caso il collegamento tra unità abitative determina la creazione di una servitù a carico di fondazioni e struttura del fabbricato. Vedasi dell'art. 1108 c.c., comma 3).

b) sul conflitto di interessi

La corte ritiene la correlativa doglianza assorbita dall' accoglimento del primo motivo, rilevando che (e rinviando a Cass. 16.5.2011, n. 10754) in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, **sussiste il conflitto d'interessi** ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio.

c) pre quanto riguarda l' impugnazione della delibera sotto lo specifico profilo della legittimazione dell'amministratore

In primo luogo:

- a. la **rappresentanza in giudizio** del condominio spetta **inderogabilmente**, a norma dell'art. 1131 c.c., **all'amministratore nominato dall'assemblea dei condomini**, nei limiti delle **attribuzioni indicate dalla legge** (art. 1130 c.c. (tra cui la previsione del comma 1, n. 1)) o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea,
- b. resta la facoltà del singolo condomino di **intervenire nella lite solo "ad adiuvandum"**, come portatore di un interesse proprio, e non come rappresentante del condominio ancorché delegato dall'assemblea condominiale
- c. si cita, a conferma, cfr. Cass. 8.8.1989, n. 3646; Cass. 27.10.2020, n. 23550, secondo cui l'amministratore di condominio può resistere all'**impugnazione della delibera assembleare riguardante parti comuni** (e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, tenuto conto dei poteri demandatigli dall'art. 1131 c.c.), giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso amministratore).

In secondo luogo:

- a. la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio in tema di **azioni negatorie o confessorie servitutis** sussiste tutte le volte in cui sorga controversia sulla **esistenza e sulla estensione di servitù prediali costituite a favore o a carico dello stabile condominiale** nel suo complesso o di una parte di esso, in quanto in tali ipotesi le servitù medesime vengono esercitate o subite indistintamente da tutti i condomini e non singolarmente da ciascuno di essi
- b. si cita, al proposito, Cass. 29.4.1982, n. 2717; Cass. 26.2.1996, n. 1485, secondo cui, riguardo ad azioni negatorie e confessorie di servitù, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste anche nel caso in cui l'azione sia diretta ad ottenere la rimozione di opere comuni

In terzo luogo:

- a. il **limite della legittimazione processuale passiva dell'amministratore** di condominio, costituito, a norma dell'art. 1131 c.c., dall'**inerenza delle azioni proposte "alle parti comuni" dell'edificio**,
- b. impone di ricomprendere nel concetto di "**parti comuni**" qualsiasi bene, anche se non condominiale, rispetto al quale venga in considerazione un **interesse che i condomini vantino o ritengano di poter vantare in quanto tali**
- c. si cita, a conforto, Cass. 5.4.1982, n. 2091 e Cass. 19.1.1985, n. 145, secondo cui il limite della legittimazione processuale passiva dell'amministratore del condominio, costituito, a norma dell'art. 1131 c.c., dall'inerenza delle azioni proposte alle parti comuni dell'edificio, deve essere inteso in senso estensivo.

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

-servizi di pulizia del fabbricato condominiale, nullità del contratto di appalto per mancata consegna del D.U.R.C. -

La sentenza che andiamo ad analizzare (**Cassazione civile sez. II, 09/02/2022, n. 4079**) presenta uno specifico interesse per l'amministratore, suggerendogli di prestare particolare attenzione ad un particolare aspetto, nel momento in cui è chiamato ad interagire contrattualmente con i terzi fornitori.

Il condominio opponeva il decreto ingiuntivo con il quale l'impresa di pulizie intimava il pagamento del corrispettivo maturato per le prestazioni rese in favore del condominio.

Eccepeva, in particolare, la nullità siccome l'appaltatrice non aveva consegnato il documento unico di regolarità contributiva (c.d. DURC), donde esso opponente aveva sospeso il pagamento del corrispettivo, oltretutto richiesto sulla base di fatture, come tali costituenti meri documenti unilaterali.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione e, per l'effetto, revocava l'emesso decreto ingiuntivo a carico dell'opponente, osservando che, in mancanza del DURC per il periodo a cui si riferivano le fatture poste a fondamento del ricorso monitorio, non poteva che configurarsi una responsabilità solidale del Condominio insieme alla Cooperativa appaltatrice per la irregolare posizione contributiva e fiscale dei dipendenti di quest'ultima, sicché del tutto legittimamente il Condominio aveva sospeso il pagamento del corrispettivo, facendo applicazione del principio di cui all'art. 1460 c.c. (c.d. *inadimplenti non est adimplendum*).

La sentenza veniva appellata, ma il giudice del gravame confermava la sentenza d'appello, la quale confermava che correttamente il Tribunale aveva ritenuto applicabile la disciplina dell'**art. 1460 c.c., dal momento che non poteva ritenersi sussistente l'equilibrio contrattuale derivante dalla sua sinallagmaticità, poiché la prestazione della Cooperativa, ancorché materialmente eseguita, aveva esposto a rischio il Condominio per l'esazione, a carico dello stesso, degli oneri previdenziali e contributivi ai sensi del D.Lgs. n. 276 del 2002, art. 29,** circostanza poi effettivamente verificatasi a seguito della notificazione del verbale di accertamento dell'INPS elevato nel 2013 nei confronti dello stesso Condominio.

Proponeva ricorso per Cassazione la Cooperativa, il quale, tuttavia, non incontrava il favore della Corte, che lo rigettava, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

- a. si trattava di contratto di **appalto di servizi concluso tra un condominio ed un'impresa di pulizia**,
- b. il condominio rivestiva ruolo e qualifica di **appaltante-committente** (ovvero, comunque, datore di lavoro della ditta di pulizie)
- c. con conseguente **necessità della verifica della legittima posizione contributiva e previdenziale dei dipendenti** della ditta appaltatrice
- d. e conseguente configurabilità della **responsabilità solidale** tra appaltante e la stessa appaltatrice.

Doveva, per l'effetto, ritenersi **indubbio che l'impresa di pulizia (oggi ricorrente) era tenuta alla presentazione del DURC**, tanto è vero che l'INPS ha notificato apposito verbale di accertamento a carico del Condominio, in applicazione del D.Lgs. n. 276 del 2003, art. 29, comma 2.

Considerato che

- la norma è volta ad incentivare il corretto utilizzo dei contratti di appalto, inducendo il committente a selezionare imprenditori affidabili, per evitare che i meccanismi di decentramento e di dissociazione tra titolarità del contratto di lavoro e utilizzazione della prestazione vadano a danno del lavoratore (Cass. 7 dicembre 2018, n. 31768).

- la logica della solidarietà tra l'appaltatore ed il committente, impongono di ritenere che la solidarietà sussista solo per i crediti maturati con riguardo al periodo del rapporto stesso, con esclusione di quelli sorti in altri periodi.

Ne consegue che **l'amministratore di condominio è tenuto a chiedere alle aziende tutti i documenti necessari a dimostrare la loro regolarità a livello legale e di tutela della sicurezza dei dipendenti e il DURC è proprio uno dei documenti principali da esigere per capire se un'impresa di pulizie è idonea ad operare all'interno del condominio.**

Questo documento, infatti, costituisce la certificazione che debbono avere le aziende o i professionisti per **comprovare l'effettività dell'avvenuto pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali obbligatori**, ragion per cui è solo dal suo regolare possesso che può desumersi la certezza che sia stato corrisposto tutto quanto dovuto, a tal titolo, all'INPS e all' INAIL.

E, dunque, stante la **sinallagmaticità del rapporto contrattuale**, il giudice di secondo grado ha ritenuto legittimamente operante e, quindi, applicabile l'art. 1460 c.c., perché - **a fronte della mancata o, comunque, inesatta esecuzione del predetto obbligo da parte dell'impresa di pulizie e, quindi, dell'esposizione a rischio del Condominio di provvedere, quale responsabile in solido, al versamento degli oneri previdenziali e contributivi ai sensi del D.Lgs. n. 276 del 2003, citato art. 29, - il Condominio stesso era legittimato a sospendere il pagamento delle prestazioni** della ditta di pulizia, non sortendo, al riguardo, efficacia le fatture dalla stessa emesse.

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

-regolamento contrattuale: richiamo e presa d'atto nel rogito di vendita ed efficacia del divieto di innovazioni -

Delle condizioni di opponibilità del regolamento contrattuale e dell' efficacia della clausola che prevede il divieto di innovazioni si occupa **Cassazione civile sez. II, 11/02/2022, n. 4529**. L'attore evocava in giudizio l' utilizzatrice in leasing, e la proprietaria del locale adibito a farmacia adducendo che *le convenute avevano eseguito alcune opere di sopraelevazione, in violazione delle norme del regolamento condominiale, dei diritti degli altri condomini e delle disposizioni in tema di distanze*, per l'effetto chiedendo la rimozione di dette opere.

Il Tribunale, pur nella resistenza delle convenute stesse, accoglievano la domanda, sul presupposto che *le opera, eseguite sul lastrico di copertura del locale adibito a farmacia, sito al piano terreno dell'edificio, fossero state realizzate in violazione delle disposizioni del regolamento di condominio*.

L' opposizione proposta veniva dichiarata inammissibile, con decisione che i soccombenti impugnavano per Cassazione, non incontrando, tuttavia, il favore della Corte, la quale (dopo aver invitato le parti a dedurre in relazione al potenziale profilo di nullità della clausola del regolamento condominiale convenzionale, per indeterminatezza del suo oggetto,) rigettava il ricorso rilevando che:

- a. risultava per tabulas che *le convenute avevano dichiarato di ben conoscere il regolamento condominiale relativo allo stabile nel quale l'immobile è compreso* e di accettarne il contenuto
- b. una clausola del regolamento vietava qualsiasi innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza alle proprietà individuali, senza il consenso della maggioranza dei condomini che rappresenti i 2/3 del valore dell'edificio,
- c. la presa d'atto rendeva il regolamento pienamente opponibile.

In stretto diritto, la Corte ribadiva che "le clausole del **regolamento condominiale** di natura contrattuale, che **può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini** sulle parti di loro esclusiva proprietà **purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito**, sono **vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti** qualora, indipendentemente dalla trascrizione, **nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio**, che -seppure non inserito materialmente- deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17886 del 31/07/2009, Rv. 609727; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10523 del 03/07/2003, Rv. 564771).

Il seguito delle questioni riguarda la violazione delle distanze e l'interpretazione della clausola regolamentare, trattando questioni che non hanno diretta incidenza con la materia oggetto della nostra disamina e – quindi – si ritiene sufficiente rinviare alla lettura della sentenza.

- utilizzo del bene comune (tetto) e usa trasformazione in terrazza: il riparto della spesa (delle scale di accesso) secondo il canone dell' utilità esclusiva -

Di più intenso (ed escluso) utilizzo del bene bene comune, si occupa **Cassazione civile sez. II, 14/02/2022, n. 4709**. Il caso: l'attore si doleva del fatto che la proprietaria di un appartamento ubicato nel medesimo immobile, avesse alterato il tetto comune mediante la realizzazione di una terrazza al posto del tetto.

Il convenuto si costituiva e, resistendo alla domanda attorea, chiedeva la condanna dell'attrice alla rifusione delle spese sostenute per il rifacimento della scala che portava al terrazzo.

I giudici del merito accoglievano la domanda principale, osservando che *le modifiche al tetto non comportavano semplicemente un uso più intenso della cosa comune, in ragione della rilevanza degli interventi e delle dimensioni della terrazza*, che rendevano impossibile l'utilizzo da parte degli altri condomini del bene comune anche per utilizzazioni future come *l'appoggio di antenne, di pannelli solari o di altre utilità* e che non vi fosse la prova dell'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di trasformazione del tetto in terrazza.

Rigettavano la riconvenzionale di rimborso delle spese sostenute per il rifacimento della scala che portava al terrazzo, modificata sia in larghezza che in estensione, i giudici del merito ritennero che che esse non fossero dovute perché si trattava di *un'innovazione non autorizzata e non di un mero intervento di manutenzione - e, sotto altro profilo la scala serviva solamente l'appartamento al piano superiore*.

Proponeva ricorso per Cassazione la soccombente, che – tuttavia- non incontrava il favore della Corte.

* a. Viene, innanzi tutto, ribadita la **distinzione tra innovazioni (1120 c.c.) e modificazioni (1102 c.c.)**, precisando 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., per ottenere la migliore, più comoda e razionale **utilizzo** della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto **soggettivo**, nelle innovazioni rileva l'**interesse collettivo** di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un **interesse** generale, bensì con quello del **singolo condomino**, al cui perseguimento sono rivolte (Cassazione civile sez. II, 29/01/2021, n. 2126; Cassazione civile sez. II, 04/09/2017, n. 20712).

* b. L'**art. 1102 c.c., comma 1**, è applicabile al **condominio negli edifici in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.**, ciascun condomino può apportare a sue spese le "modificazioni" necessarie per il **migliore godimento** delle cose comuni, sempre che osservi il duplice limite (a) di

non alterare la destinazione e (b) di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto.

* c. Se questi limiti sono rispettati, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti, **ciascun condomino può servirsi altresì dei muri perimetrali comuni dell'edificio, del tetto e degli spazi comuni** purché (a) non ne alteri la destinazione (b) e non leda il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120 c.c., in tema di innovazioni (Cassazione civile sez. II, 13/11/2020, n. 25790).

d. nel caso concreto, osserva la Corte, **la trasformazione del tetto comune in terrazza si inquadra nella modificazione della cosa comune**, ragione per la quale non è richiesto il consenso dell'altro condomino.

* e. secondo la più recente interpretazione di questa Corte il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può **trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento**

(1) dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione,

(2) e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali

- la coibentazione termica

- la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; si vedano anche Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500; Cass. Sez. 6-2, 25/01/2018, n. 1850; Cass. Sez. 6-2, 21/02/2018, n. 4256).

* f. osserva, dunque, la Corte che nessuno di questi requisiti può ritenersi osservato e, dunque, bene hanno fatto i giudici del merito a ritenere che l'intervento realizzato fosse idoneo a impedire il pari uso della copertura in favore degli altri condomini. Si precisa che

f.1. la Corte del merito ha accertato (con riscontro di merito, non sindacabile in sede di legittimità) che *le modifiche al tetto **non comportavano semplicemente un uso più intenso** della cosa comune, in ragione della rilevanza degli interventi e delle dimensioni della terrazza, lunga oltre sei metri ed estesa mq 16,35, a fronte di una falda di poco meno di dieci metri. Detta estensione rendeva impossibile l'utilizzo da parte degli altri condomini del bene comune anche per utilizzazioni future come l'appoggio di antenne, di pannelli solari o di altre utilità*

f.2. non poteva neppure esser invocata **possibilità di un uso frazionato del terrazzo** che può esser consentito per accordo fra i partecipanti;

f.2.1. solo se l'utilizzazione, concessa nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c., rientri tra quelle cui è destinato il bene e non alteri od ostacoli il godimento degli altri comunisti, trovando l'utilizzazione da parte di ciascun comproprietario un limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri

f.2.2. quando, invece, la cosa comune è alterata o addirittura sottratta definitivamente alla possibilità di godimento collettivo nei termini funzionali originariamente praticati, non si rientra più nell'ambito dell'uso frazionato consentito, ma nell'appropriazione di parte della cosa comune, per legittimare la quale è necessario il consenso negoziale di tutti i partecipanti che - trattandosi di beni immobili - deve essere espresso in forma scritta "ad substantiam" (Cassazione civile sez. II, 11/09/2020, n. 18929).

La conclusione è tranchant: *nel caso di specie, va ravvisata l'illegittimità della trasformazione del tetto comune in terrazzo, per violazione dell'art. 1102 c.c., in quanto era stata sottratta parte del tetto comune alla fruizione collettiva.*

* g. premesso, dunque, che il rifacimento della scala, con cambiamento di posizione e dimensioni, costituisce una modificazione (perché volta – seppur illegittimamente – al miglior personale utilizzo),

e che la scala era destinata al servizio esclusivo della proprietà solitaria dell'ultimo piano, la Corte prende atto che

g.1. a norma degli artt. 1123 e 1124 c.c., la spese per la sua sostituzione e manutenzione non gravano sul proprietario della porzione al piano terra

g.2. l'art. 1123 c.c., comma 2, prevede che la partecipazione a ciascuna spesa debba essere proporzionata al godimento che ogni condomino può trarre dalla cosa comune (Cass. 12.11.97 n. 11152, Cass. 20.11.96 n. 10214)

g.3 l'obbligazione di concorrere alle spese in relazione all'uso, da intendersi non in senso soggettivo ma in relazione alla destinazione del bene ai condomini in misura diversa, implica che il condomino non è tenuto a sopportare le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, possano arrecargli utilità

g.4 l'obbligo di contribuire alle spese deve essere quindi fondato sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune sicché se la cosa oggetto dell'intervento non può servire ad uno o più condomini non vi è obbligo di contribuire alle spese.

h. viene – quindi – in considerazione la problematica del **c.d. condominio parziale**:

h.1. anche in questo caso, trova applicazione il criterio della ripartizione delle spese in relazione all'uso trova anche regolamentazione nell'ipotesi di condominio parziale,

h.2. si ha condominio parziale tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio

h.3. in questo caso, i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e, conseguentemente non concorrono alle spese se dalle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte del fabbricato) essi non ne traggano utilità, salva diversa attribuzione per titolo (Cass. Civ., Sez. II, 16.1.2020 n. 791; Cass. Civ., Sez. II, 19.6.2000, n. 8292).

h.4. questo principio di esclusione della legittimazione trova applicazione anche in caso di condominio minimo.

Correttamente, quindi, la Corte del merito ha rigettato la domanda riconvenzionale con la quale gli utilizzatori della scale esclusivamente destinate a portare al loro terrazzo (e che – dunque- serviva unicamente la proprietà solitaria dei convenuti), dovendo trovare applicazione le norme sul condominio separato.

Con il quarto motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 93 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la Corte distrettuale compensato per un quarto le spese di lite di lite, senza motivare in relazione alla prevalente soccombenza dei ricorrenti.

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

- ancora sull'efficacia regolativa dell'approvazione di preventivo e consuntivo -

Di cose che già sappiamo parla **Cassazione civile sez. II, 14/02/2022, n.4710**. Il condomino chiedeva che l'amministratore fosse condannato a risarcire il danno in conseguenza di asseriti comportamenti illegittimi ed arbitrari del predetto.

La domanda fu accolta dal G.d.P. nella misura di Euro 6,00.

L'appello del condomino fu rigettato, con condanna del condomino appellante al pagamento delle spese di lite, rilevando, il giudice del gravame, che *i bilanci erano stati approvati dall'assemblea sicché eventuali dissensi dovevano essere fatti valere con l'impugnazione tempestiva delle delibere assembleari, né era stata fornita la prova della condotta truffaldina*. Il condomino, soccombente, non pago – ricorse per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore del giudice di legittimità.

Le contestazioni rivolte all'amministratore riguardavano (tra le altre cose):

- l'asserita delle voci riportate in bilancio relative al contratto d'appalto per l'esecuzione dei lavori elettrici condominiali inerenti la luce delle scale e l'ascensore

- l'addotta, illegittima esecuzione dei lavori elettrici condominiali mai deliberati dall'assemblea
- l'illegittima demolizione del soffitto, realizzato all'insaputa dell'assemblea
- l'addebito delle spese per la pulizia del condominio.
- l'illegittima esecuzione di lavori elettrici privati mai autorizzati dai condomini.

E' agevole compito riservato alla Corte quello di distendere:

1. ai sensi dell'art. 1131 c.c., nei limiti conferiti dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento di condominio o dall'assemblea, **l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti, dal punto di vista sostanziale e processuale**

2. **l'approvazione del preventivo e la ripartizione delle spese, nonché l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore**, rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini,

2. a. le conseguenti determinazioni dell'assemblea possono essere **impugnate** (per nullità o annullabilità)

2. b. in difetto di tempestiva impugnazione, per vizi di nullità o annullabilità, esse **vincolano** tutti i condomini, ai sensi dell'art. 1137 c.c.

2.3. se la ripartizione delle spese condominiali è avvenuta **soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore**, ai sensi dell'art. 1135 c.c., n. 3, l'obbligazione dei condomini di contribuire al pagamento delle stesse sorge al **momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione**,

2.4. in questo caso **i condomini assenti o dissenzienti dovranno impugnare nei termini di legge e non per ragioni di merito**, perché non è consentito al singolo condomino rimettere in discussione, al momento del bilancio consuntivo, i provvedimenti della maggioranza che, tradottisi in delibere, avrebbero dovuto essere tempestivamente impugnati (ex multis Cassazione civile sez. VI, 24/09/2020, n. 20006).

In entrambi i casi (approvazione di preventivo e riparto; approvazione del solo rendiconto) La delibera, se non impugnata, è vincolante per i singoli condomini e, dunque, dice la Corte, bene ha fatto il giudice del merito a rigettare il gravame, volta accertato che *si era in presenza di regolari delibere di approvazione dell'operato dell'amministratore da parte dell'assemblea condominiale ed era stata esclusa ogni ipotesi di comportamento penalmente rilevante, anche nella competente sede penale*.

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

- sempre su legittimazione processuale dell'amministratore e atti conservativi (nello specifico, tutela del decoro).

Obbligo regolamentare del preventivo esperimento del tentativo di conciliazione -

Interessante, soprattutto con riferimento al secondo aspetto dell'abstract, il decum di **Cassazione civile sez. II, 14/02/2022, n.4711**. Si discuteva della richiesta, avanzata dal condominio, dell'accertamento dell'illegittimità degli interventi effettuati da alcuni condomini sulle parti comuni dell'edificio, consistenti nella chiusura di una loggia prospiciente la pubblica via e la realizzazione di una bussola antistante la porta di ingresso.

I giudici del merito accertarono la prospettazione del condominio, secondo la quale gli interventi censurati ledeva anche il **decoro architettonico dell'edificio**.

La Corte di appello, in particolare:

- rigettò l'eccezione di **carenza di legittimazione passiva del condominio** per difetto di conferimento del mandato da parte dell'assemblea poiché si trattava di azione proposta dall'amministratore per la tutela e la conservazione delle parti comuni dell'edificio

- rigettò l'**eccezione di improcedibilità**, fondata sulla previsione del regolamento di condominio di far **precedere l'instaurazione del giudizio da un tentativo amichevole di conciliazione** non era causa di improcedibilità in quanto la clausola non introduceva una forma di arbitrato, né rituale, né irrituale.

Conferma la Cassazione questo accertamento, osservando che:

a. in punto **legittimazione**:

- l'amministratore del condominio è legittimato, **senza necessità di autorizzazione** dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio relativo alle parti comuni condominiali, qualora rientrante negli atti conservativi dei diritti, ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 4 c.c. (ex plurimis, Cass., 12/10/2000 n. 13611)
- gli **atti conservativi di cui all'art. 1130 c.c.**, non si esauriscono, infatti, nelle azioni cautelari, ma si estendono alle azioni a tutela dello stato di godimento della cosa comune purché non importanti una possibile disposizione della stessa (Cass., 06/02/2009 n. 3044), e non vi è dubbio che l'azione finalizzata alla tutela e conservazione delle parti comuni, tra cui rientra anche la tutela del decoro architettonico dell'edificio rientri nel paradigma indicato (Cassazione civile sez. II 24/07/2017, n. 18207).

b. sulla questione **procedibilità**:

- secondo il ricorrente essa si fondava sulla violazione del regolamento condominiale perché il giudice del merito non avrebbe dichiarato l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento del tentativo di conciliazione, da esso previsto e che doveva aver luogo, presso la Associazione della Proprietà Edilizia.
- è, per contro, condivisibile la nozione di procedibilità assunta dalla Corte ed *intesa quale conseguenza sanzionatoria di un comportamento procedurale omissivo*, derivante dal mancato compimento di un atto espressamente configurato come necessario a tal fine per dare avvio al processo, ragione per la quale la condizione di procedibilità deve essere espressamente prevista.
- si richiama – a sostegno - il principio secondo cui le disposizioni che *prevedono condizioni di procedibilità*, costituendo deroga all'esercizio del diritto di agire in giudizio, garantito dall'art. 24 Cost. "non possono essere interpretate in senso estensivo" (Cass. Civ., 21 gennaio 2004, n. 967)
- costituisce jus receptum quello secondo il quale **la clausola del regolamento di condominio che, per i casi di contrasto tra condomini, prevede l'obbligo di esperire il tentativo di amichevole composizione della lite, non integra una clausola compromissoria** sicché da essa non può derivare alcuna preclusione all'esercizio dell'azione giudiziaria, giacché **i presupposti processuali per la validità del procedimento sono stabiliti nel pubblico interesse e possono trovare il loro fondamento soltanto nella legge e non nella autonomia privata** (Cassazione civile sez. II, 17/11/1979, n. 5985)
- nel caso concretamente considerato la corte distrettuale, nell'interpretazione del regolamento contrattuale, che è affidata al giudice di merito, ha ritenuto che **la clausola prevista dall'art. 3 del regolamento condominiale - con cui si prevedeva che, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, le parti dovessero rivolgersi all'Associazione della Proprietà Edilizia per cercare un componimento amichevole - non introduceva una forma di arbitrato**, né rituale, né irrituale; tale clausola non era idonea a comportare una convenzionale rinuncia all'azione giudiziaria.

c) sull' questione **decoro architettonico**

A confutazione della tesi del ricorrente, secondo la quale la lesione del decoro architettonico sarebbe legato al deprezzamento dell'immobile che, nella specie, non sussisterebbe, oppone argomentativamente la Corte

- costituisce **innovazione lesiva del decoro architettonico** del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne *alteri le linee architettoniche*, ma anche quella che comunque si *rifletta negativamente sull'aspetto armonico* di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio (Cassazione civile sez. II, 11/09/2020, n. 18928; Cass. Civ., n. 14607 del 2012; Cass. Civ., n. 10350 del 2011)
- **non** occorre che il fabbricato abbia un **particolare pregio artistico**, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da **precedenti interventi** sull'immobile

(Cassazione civile sez. II, 26/05/2021, n. 14598; Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25790; Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398)

- il **pregiudizio economico** risulta conseguenza *normalmente insita* nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (così Cass. Sez. 2, 31/03/2006, n. 7625; Cass. Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899; Cass. Sez. 2, 15/04/2002, n. 5417)

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

- nel concreto, la lesione è stata ritenuta sussistente in quanto:

a. si concretizzava nella realizzazione di una veranda a chiusura della loggia di proprietà dei convenuti, prospiciente sulla pubblica via, e di una bussola di ingresso collocata sul terrazzo condominiale, in corrispondenza della porta di accesso alla loro abitazione,

b. il fabbricato rappresentava uno dei pochi esempi di architettura nazionale di epoca fascista nel territorio monzese

c. detto edificio aveva mantenuto nel tempo le caratteristiche peculiari di quel periodo storico

d. quindi, la loggia modificava il rapporto armonico delle linee mentre la bussola di ingresso, per tipologia e qualità dei materiali utilizzati, oltre che per la modifica della sagoma dell'edificio, contrastava fortemente con le caratteristiche estetiche dello stesso.

- sulla violazione dell' **art. 1117 e 1102 c.c.**

Si doleva parte ricorrente che non si fosse considerato che la realizzazione della bussola serra bioclimatica avrebbe garantito la migliore salubrità dei locali, il risparmio energetico e la minore dispersione di anidride carbonica in atmosfera, con beneficio di tutto il condominio.

Oppone la Corte:

- a norma dell'art. 1102 c.c., comma 1, applicabile al condominio negli edifici in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c., ciascun condomino può apportare a sue spese le "modificazioni" necessarie per il migliore godimento delle cose comuni, sempre che osservi il duplice limite di non alterare la destinazione e di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto

- entro questi limiti, perciò, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti, ciascun condomino può servirsi altresì dei muri perimetrali comuni dell'edificio, del tetto e degli spazi comuni purché non ne alteri la destinazione e non leda il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni (Cassazione civile sez. II, 13/11/2020, n. 25790)

- in concreto la corte di merito ha accertato l'occupazione stabile di oltre quattro metri dell'area comune con una struttura stabile sicché sussisteva un'appropriazione del bene condominiale, con una modifica della destinazione che precludeva l'utilizzo dell'area agli altri condomini: ciò integrando violazione dell'art. 1102 c.c., per sottrazione di detta area alla fruizione collettiva.

-una ricapitolazione sull' indennità di sopraelevazione, con specifico riferimento al supercondominio orizzontale -

Interessanti profili sistemici su una questione di non ricorrente frequenza pone **Cassazione civile sez. II, 16/02/2022, n.5023.**

Alcuni condomini evocavano al giudizio del Tribunale altra condolina, per sentirla condannare al **pagamento dell'indennità da sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c., u.c.**, in relazione all'intervento, in corso di realizzazione, di innalzamento di uno dei fabbricati compresi nell'ambito del complesso condominiale (vedremo poi che si trattava di sopraelevazione di un garage).

Il Tribunale accoglieva la domanda, ma la Corte andava di diverso avviso, ritenendo che gli attori non avessero dimostrato la ricorrenza dei due requisiti previsti dall'**art. 1127 c.c.**, avendo, sì, dimostrato la comunione del suolo sul quale poggia l'edificio, ma non anche di essere proprietari di quote di piano sottostanti a quella interessata dalla sopraelevazione.

Proponevano ricorso per Cassazione i soccombenti, ma il ricorso veniva rigettato sulla scorta dei seguenti rilievi.

1. la disposizione di cui all'art. 1127 c.c., secondo cui chi sopraeleva è tenuto a corrispondere agli altri condomini una indennità "pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante" (comma 4), **fa riferimento al solo condominio verticale, mentre nel caso di specie veniva in rilievo un supercondominio tra diversi edifici**, articolato secondo una distribuzione orizzontale degli spazi

2. ai sensi dell'art. 1117 bis c.c., le norme dettate in materia di condominio si applicano anche al cd. supercondominio **"in quanto compatibili"**: di conseguenza, occorre verificare se, in coerenza con la clausola di compatibilità di cui anzidetto, si possa applicare alla fattispecie la disposizione di cui all'art. 1127 c.c..

2.1. (le **condizioni**) il proprietario dell'ultimo piano di un edificio, o del relativo lastrico solare, possa sopraelevare, ove ciò non risulti precluso dal suo titolo di acquisto (comma 1), a condizione che le condizioni statiche dell'edificio lo consentano (comma 2), che la nuova fabbrica non pregiudichi l'aspetto architettonico dello stabile né diminuisca notevolmente la luce e l'aria per i piani sottostanti (comma 3), e con obbligo, a carico del soggetto che sopraeleva, di corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore dell'area da occupare con la sopraelevazione, diviso per il numero dei piani, incluso quello da edificare, e detratto l'importo della quota di spettanza dell'onere (comma 4).

2.2. l'**indennità** di cui all'art. 1127 c.c., spetta ai proprietari degli immobili sottostanti a quello interessato dalla sopraelevazione, a fronte "*... della maggior utilizzazione di detta area, implicante che, rimanendo sempre lo stesso il valore del suolo (dividendo), con l'aumento del numero dei piani (divisore) necessariamente diminuisce il valore di ogni quota piano (quoziente),*

2.2.2. onde l'indennità dovuta da colui che sopraeleva agli altri condomini ha propriamente lo scopo di **ristabilire la situazione economica precedente**, mediante la prestazione dell'equivalente pecuniario della frazione di valore perduta, per effetto della sopraelevazione, da ogni singola quota-piano. (V. 2837/69, mass. n. 342638; (V. 725/65; (V. 1994/64, mass. n. 302862; (V. 1463/62, mass. n. 252334)" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1697 del 16/03/1982, Rv. 419535)

2.2.2. il principio, pacificamente applicato alla nuova fabbrica realizzata sulla **copertura dell'edificio** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6643 del 22/05/2000, Rv. 536772) è stato poi esteso anche alla **trasformazione dei locali preesistenti**, mediante incremento delle loro superfici e volumetrie, **anche a prescindere dalla sussistenza di un aumento dell'altezza del fabbricato**, in ragione del proporzionale aumento della comproprietà sulle parti comuni dell'edificio derivante dall'incremento della porzione di proprietà esclusiva (Cass. Sez. U, Sentenza n. 16794 del 30/07/2007, Rv. 598450).

3. serve, sempre e comunque, la dimostrazione che la proprietà di colui che invoca l'indennizzo sia **posta al di sotto dello spazio interessato** dalla sopraelevazione contestata.

4. questi principi portano la Corte a negare validità all'affermazione dei ricorrenti secondo la quale il diritto all'indennità di cui all'art. 1127 c.c., deriverebbe anche dall'accertamento della comproprietà di una porzione dell'edificio; sarebbe dunque sufficiente la comunione, tra il proprietario dell'immobile destinato ad albergo e quelli delle unità comprese nello stabile destinato a residenza privata, della soletta di copertura dei locali interrati. Ciò per una serie di considerazioni:

4.1. la soletta non costituisce bene di proprietà individuale, ma comune a tutti i partecipanti al condominio: per essa, infatti, si intende l'elemento strutturale compreso tra il soffitto del piano sottostante ed il pavimento di quello soprastante

- proprio perché bene comune a tutti i condomini, incluso colui che esegue la sopraelevazione, la sua utilizzazione da parte di uno dei condomini per appoggiarvi una nuova fabbrica non rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 1127 c.c.: detta norma, infatti, presuppone che la nuova fabbrica sia realizzata dal *proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o dal proprietario esclusivo* del lastrico solare di copertura (comma 1). La precondizione per potersi ipotizzare l'applicazione della disposizione in oggetto, quindi, va individuata nell'esistenza, in concreto, di una nuova edificazione che sia realizzata dal proprietario esclusivo di una unità immobiliare, o di un lastrico di copertura di un edificio, sotto il quale insistano proprietà esclusive di altri soggetti, partecipanti al condominio.

4.2. in secondo luogo, l'art. 1127 c.c., presuppone l'esistenza di un edificio, ovvero sia di una costruzione sviluppata fuori terra, in verticale, sopra alla quale venga realizzata una sopraelevazione

4.3. costruzione fuori terra non può esser considerata, per contro, quella per cui è causa, atteso che *si discute di una nuova fabbrica che è stata edificata sopra la copertura di un locale interrato, adibito a garage, che - per costante giurisprudenza - non costituisce "edificio"*. Sul punto, va ribadita la differenza, più volte affermata da questa Corte, tra i concetti di "edificio" e "costruzione".

In particolare (e due nozioni non coincidono, poiché la prima è più ampia, ed include, la seconda.):

- costituisce "costruzione" qualsiasi **opera non completamente interrata**, avente i requisiti della solidità e dell'immobilizzazione rispetto al suolo, che sia **idonea a creare intercapedini** (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12489 del 04/12/1995, Rv. 494925; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1509 del 12/02/1998, Rv. 512568; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23189 del 17/12/2012, Rv. 624754; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5753 del 12/03/2014, Rv. 630205);

- costituisce invece "edificio" il manufatto edilizio realizzato su **un'area delimitata da due dimensioni (larghezza e lunghezza)**, che si sviluppi in altezza, tanto **fuori terra**, ovvero sia al di sopra del terreno o piano di campagna circostante, quanto **al di sotto** del livello del pavimento, o piano artificiale di calpestio, dei vani terranei (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11 del 03/01/1961, Rv. 881140)

- "in tema di distanze legali, la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio, ma **si estende a qualsiasi manufatto** non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa" (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23856 del 02/10/2018, Rv. 650633; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15972 del 20/07/2011, Rv. 618711).

4.4. quindi: il locale interrato adibito a garage, sopra il quale è stata realizzata la sopraelevazione oggetto di causa, non costituisce "edificio" ai fini dell'applicabilità della disposizione di cui all'art. 1127 c.c..

5. poiché l'art. 1127 c.c., costituisce norma speciale che presuppone l'esistenza di un **edificio**, ovvero sia di una fabbrica fuori terra sviluppata in verticale, sopra alla quale il proprietario dell'ultimo piano, o del lastrico solare, realizzi una sopraelevazione, utilizzando in tal modo le strutture portanti dello stabile, la colonna d'aria su di esso esistente ed aumentando il peso millesimale della sua proprietà, in relazione a quelle degli altri partecipanti al condominio, essa **non è compresa nell'ambito delle disposizioni che, in forza dell'art. 1117 bis c.c., possono essere applicate anche "ai casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117"**. L'art. 1127 c.c., infatti, proprio perché presuppone l'esistenza di un "edificio", ovvero sia di una fabbrica almeno in parte fuori terra sviluppata sulla verticale del piano di campagna, non è compatibile né con il cd.

supercondominio, che ricorre in presenza di più condomini che abbiano in comune tra loro determinati beni o spazi, né con le altre ipotesi previste dall'art. 1117 bis c.c..

E si passa, così all'enucleazione dei principi di diritto:

"1) L'art. 1127 c.c., costituisce norma speciale che presuppone l'esistenza di un edificio, per tale intendendosi la costruzione realizzata almeno in parte fuori terra e sviluppata in senso verticale rispetto al piano di campagna, sulla quale venga eseguita, a cura del proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare di copertura, una sopraelevazione. La disposizione non è pertanto applicabile al manufatto edificato sulla soletta di copertura di un garage interrato, a prescindere dal regime di proprietà dello stesso.

2) L'art. 1127 c.c., presupponendo l'esistenza di un edificio, ovverosia di una costruzione realizzata almeno in parte fuori terra e sviluppata in senso verticale rispetto al piano di campagna, non rientra tra le norme applicabili al cd. supercondominio, che ricorre quando più condomini, tra loro autonomi, abbiano in comune alcuni beni o spazi a loro volta assoggettati a regime di condominialità, né nelle altre ipotesi previste dall'art. 1117 bis c.c..

E, quindi, dal generale al particolare:

“ la decisione della Corte di Appello, secondo cui non è sufficiente, per la configurazione del diritto all'indennità di cui all'art. 1127 c.c., *la mera proprietà comune del suolo* sul quale insiste la nuova fabbrica, è pienamente condivisibile. Occorre, infatti, la dimostrazione, ulteriore, che la proprietà di colui che invoca l'indennizzo *sia collocata nella colonna d'aria interessata all'intervento, e quindi al di sotto dell'area sopraelevata* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4093 del 07/12/1974, Rv. 372716), sul presupposto che *tale colonna appartenga a tutti i condomini*, in quanto comproprietari del suolo su cui sorge l'edificio, in proporzione corrispondente ai millesimi di partecipazione al condominio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4233 del 27/12/1975, Rv. 378594), e a condizione che - come detto - *la sopraelevazione insista, in concreto, su un edificio*”.

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

- competenza per valore ed impugnazione di delibera -

Della determinazione della competenza, da definire secondo l'effettivo ammontare del carico economico fatto gravare sul condomino, si occupa, ribadendo principi consolidati, **Cassazione civile sez. VI, 16/02/2022, n.5075**, la quale conferma che – salvo chè non si discuta della legittimità dell'intera spesa, contestandosi la legittimità della delibera - nel caso di impugnazione di delibera condominiale, quale che rileva è la quota di debito posta effettivamente a carico del singolo condomino.

Il ricorrente proponeva regolamento di competenza contro l'ordinanza del Tribunale che ha dichiarato la propria incompetenza in favore del Giudice di pace, in relazione a un processo di impugnazione di una deliberazione assunta dall'assemblea del (OMISSIS).

Si dice che il Tribunale si è erroneamente dichiarato incompetente: la causa verteva sulla erronea applicazione dei criteri di ripartizione delle spese, senza riferimenti a pretese economiche, con la conseguenza che il suo valore doveva essere ritenuto indeterminabile.

Il motivo è disatteso dalla Corte avendo rilevato il Tribunale che, in base agli atti di causa, con la deliberazione impugnata era stato attribuito a carico dell'attore il pagamento di Euro 360,33 e che in ogni caso la somma complessivamente ripartita tra i condomini è stata pari ad Euro 3.100, oltre iva, e che lo stesso attore ha dichiarato in calce all'atto di citazione che il valore della causa ammonta ad Euro 3.100, con conseguente competenza per valore del giudice di pace e incompetenza del tribunale.

Il Tribunale dice la Corte- ha fatto, quindi, corretta applicazione dell'orientamento di questa Corte secondo il quale, ove il singolo condomino censura "la legittimità della ripartizione delle spese, il suo interesse ad agire per far accertare l'eventuale illegittimità della ripartizione è correlato

all'importo che lo stesso sarebbe tenuto a corrispondere in ragione della ripartizione deliberata" (così Cass. n. 21227 del 2018).

In concreto, si osserva, l'importo che l'attore era tenuto a corrispondere in ragione della ripartizione deliberata rientra sicuramente nella competenza del giudice di pace, essendo pari ad Euro 360,33, così come d'altro canto vi rientra la somma complessivamente ripartita, pari ad Euro 3.100 oltre iva, con la conseguenza che è incompetente il Tribunale adito, essendo competente per valore il Giudice di pace.

Da ciò il rigetto del ricorso.

-ancora sulla natura – comune o solitaria – del sottotetto: basta il passaggio dei tubi per l' accertamento della condominialità-

Ancora di sottotetto si occupa **Cassazione civile sez. VI, 17/02/2022, n.5263.**

Il ricorrente si denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., dolendosi del fatto che la Corte di merito avesse *riconosciuto l'utilizzo autonomo del sottotetto nonostante si trattasse di un vano di dimensioni minime cui si poteva accedere soltanto distesi per terra, come accertato dal CTU; ribadiva, inoltre, che il sottotetto aveva originariamente una funzione isolante al servizio del condominio.*

Secondo la Corte la censura è inammissibile, -richiamando il consolidato orientamento di legittimità, secondo il quale

a. quando il sottotetto abbia **dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, la sua appartenenza va determinata in base al titolo**

b. nel caso in cui il titolo (e la struttura destinata all'autonoma utilizzazione) non siano di ausilio, poiché il sottotetto **non è compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio**, essenziali per la sua esistenza (suolo, muri maestri, tetto, etc.) o necessarie all'uso comune (androne, scale, etc.) **la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., n. 1, è applicabile solo** nel caso in cui il vano risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale,

b.1. **oggettivamente destinato all'uso comune**

b.2 oppure all'**esercizio di un servizio di interesse condominiale** (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 6143 del 30/03/2016; Cass. n. 24147; n. 8968/2002; n. 8468/2002; n. 6027/2000; n. 9788/1997);

In concreto: con accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, la Corte distrettuale ha accertato che la ricorrente *non era proprietaria del sottotetto* e che esso, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, *era oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune*, dal momento che era stato **(in positivo) utilizzato per il passaggio dei tubi**, sicché deve applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., comma 1.

Sempre in fatto: la realizzazione di due ripostigli era indice, secondo l'apprezzamento della Corte di merito **(in negativo) dell'utilizzo autonomo del vano, che non aveva l'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, sì da escludere che potesse considerarsi pertinenza di tale appartamento**

-ancora sulla legittimazione dell'amministratore: un utile riepilogo: l'autorizzazione dell'assemblea serve solo se la lite esorbita dalle competenze dell'amministratore -

Un sorta di ricapitolazione (sempre utile) in tema di legittimazione processuale dell' amministratore la fornisce **Cassazione civile sez. VI, 18/02/2022, n.5448.**

Il ricorrente censurava la sentenza di merito deducendo l' omessa pronuncia sugli effetti della inottemperanza all'ordine di deposito della delibera autorizzativa della costituzione del Condominio; violazione e falsa applicazione degli artt. 1130,1131 e 1137 c.c., per l'esclusione della necessità della preventiva delibera autorizzativa del Condominio a costituirsi in giudizio.

Il ricorso è dichiarato inammissibile, ma ciò non impedisce alla Corte di ribadire:

- secondo Cass. Sez. U, 06/08/2010, n. 18331, l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, **può costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica** del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione
- ne ricostruire la portata dell'art. 1131 c.c., comma 2, Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331, ha invero affermato che, ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell'amministratore soccombente, non di meno l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere
- è certo (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27236; arg. anche da Cass. Sez. U, Sentenza n. 4248 del 04/03/2016), peraltro, che **trova applicazione al riguardo l'art. 182 c.p.c., comma 2, come modificato dalla L. n. 69 del 2009, art. 46, comma 2**, secondo cui il giudice, quando rileva un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione, assegna alle parti un **termine perentorio per la regolarizzazione**
- la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare, **come della ratifica**, può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con **effetti "ex tunc"**
- **bisogna, però, esattamente individuare l'ambito di operatività di tale disciplina** (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735; Cass. Sez. 2, 28/04/2021, n. 11200).:
 - la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va **riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3**
 - nel caso concretamente considerato, il giudizio verteva sulla impugnazione di una deliberazione dell'assemblea e sulla domanda riconvenzionale concernente i danni cagionati dall'inadempimento del condomino nel versamento dei contributi dovuti, **materie rientranti tra le attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130 c.c., nn. 1 e 3**, sicché a quest'ultimo spetta sia la legittimazione piena a promuovere o essere convenuto nelle controversie riguardanti tali materie, sia la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, **senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea**

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

- **un "eterno ritorno" sull'impugnabilità per cassazione del decreto ex art. 1129 di nomina dell'amministratore** - Principi assolutamente consolidati (e noti) quelli ribaditi da **Cassazione civile sez. VI, 18/02/2022, n.5451**.

Veniva impugnato per Cassazione il provvedimento di accoglimento del reclamo avverso il decreto del Tribunale che aveva nominato in via giudiziale un amministratore, deducendo l'insussistenza delle condizioni per la nomina giudiziale ex art. 1129 c.c. Riteneva la Corte di appello che, mancando il presupposto ex art. 1129 c.c., comma 1, dell'assenza di amministratore nominato dall'assemblea, non poteva esser accolta la richiesta di nomina giudiziale, condannando il ricorrente alle spese.

La Corte riteneva manifestamente fondato il ricorso, ribadendo che (Cass. Sez. 6-2, 20/01/2022, n. 1799; Cass. Sez. 2, 06/05/2005, n. 9516; Cass. Sez. 2, 11/04/2002, n. 5194; Cass. Sez. 2, 21/02/2001, n. 2517; Cass. Sez. 2, 13/11/1996, n. 9942).:

a. non poteva esser accolta la censura con cui veniva dedotta l'esistenza di errores in iudicando (violazione dell'art. 1129 c.c.), ciò in forza del consolidato orientamento di legittimità, secondo il quale

a.1. è **inammissibile il ricorso** per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo contro il decreto del tribunale in tema di nomina dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129 c.c., comma 1,

a.2 attesa la carenza di attitudine al giudicato di quest'ultimo, non essendo diretto a risolvere un conflitto di interessi ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze ad esso demandate dalla legge

a.3. la mancanza di decisorietà del decreto non viene meno neppure in ragione della dedotta violazione di norme strumentali preordinate alla sua emissione, in quanto il carattere non definitivo di esso si estende necessariamente alla definizione di ogni questione inerente al procedimento nel quale viene reso.

b. il decreto, invece, è **ricorribile per cassazione esclusivamente avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese** del procedimento,

b.1. concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo rispetto a quello in esito al cui esame è stata adottata,

b.2. pertanto dotata dei connotati della decisione giurisdizionale con attitudine al giudicato, indipendentemente dalle caratteristiche del provvedimento cui accede

c. nel merito, è **erronea la statuizione sulle spese nel procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore di condominio, ex art. 1129 c.c., comma 1, non trattandosi di procedimento contenzioso** su diritti dalla definizione del quali possa derivare una situazione di soccombenza.

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

- sulla determinazione dei millesimi: la legittimazione (eccezionale) dell'amministratore (e litisconsorzio necessario in caso di millesimi "contrattuali") -

Di sicuro interesse la lettura di **Cassazione civile sez. VI, 18/02/2022, n.5453**.

Il ricorrente denunciava violazione e falsa applicazione dell'art. 68 disp. att. c.c., e degli artt. 1123, 1126 e 1138 c.c.).

La Corte riteneva il ricorso manifestamente fondato, come tale definibile in rito decisorio semplificato.

Il ricorrente si doleva, nel dettaglio, del fatto che:

- fosse stata dichiarato il difetto legittimazione processuale dell'amministratore in ordine alla domanda di revisione delle tabelle millesimali, ritenendo che la stessa avrebbe dovuto essere proposta nei confronti di tutti i condomini, essendo le tabelle stesse "allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale"

- per contro, egli riteneva che il regolamento di condominio non avesse natura contrattuale, non derogando ai criteri legali, con conseguente legittimazione passiva dell'amministratore rispetto alla domanda di revisione.

E ragioni della fondatezza del ricorso sono così precisate:

in punto legittimazione dell'amministratore

- l'art. 69 disp. att. c.c., comma 2, attualmente vigente (così come emendato dalla novella) dispone espressamente che "*(a) i soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'art. 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore*".
- l'amministratore di condominio e', perciò, **passivamente legittimato, ex art. 1131 c.c., comma 2, rispetto ad ogni azione volta alla revisione o determinazione giudiziale di**

tabelle millesimali che ripartiscano le spese in applicazione aritmetica dei criteri legali giacché,

- rientrando l'approvazione di tali tabelle nella **competenza gestoria dell'assemblea, si versa in presenza di controversia riconducibile alle attribuzioni riconosciute allo stesso amministratore dall'art. 1130 c.c.**, ed ai correlati poteri rappresentativi processuali, senza alcuna necessità di litisconsorzio di tutti i condomini (a conforto si invoca Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 2, 04/02/2021, n. 2635).

in punto litisconsorzio tra tutti i condomini

- non serve – dunque- che tutti i condomini partecipino al giudizio di revisione o determinazione giudiziale delle tabelle
- vi è invece **litisconsorzio necessario** di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735)
 - **ove si intenda conseguire la revisione di tabelle millesimali che non rivestano una funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge,**
 - e si tratti di tabelle c.d. contrattuali, da cui – appunto -:
 - 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, la quale è espressione di autonomia negoziale.
 - Per affermare la natura contrattuale (o assembleare)
 - non è rilevante, il dato formale della loro allegazione al regolamento, che del resto l'art. 68 c.c. e l'art. 69 disp. att. c.c., testualmente suppongono,
 - quanto il contenuto precettivo delle stesse, allorché i condomini stessi intendano modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, e non soltanto determinare quantitativamente siffatta portata.

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

- ancora su art. 1110 e 1134 c.c. il rimborso della spesa a gestione individuale nella comunione e nel condominio -

Dei presupposti per il rimborso della spesa di gestione individuale si occupa, ribadendo principi noti) **Cassazione civile sez. VI, 18/02/2022, (ud. 27/01/2022, dep. 18/02/2022), n. 5465.**

L'attore chiedeva la condanna del convenuto al rimborso delle spese sostenute per la conservazione dell'appartamento in comproprietà tra i due, destinato a casa familiare, ex art. 1110 c.c. o, in subordine, per la condanna ex art. 2041 c.c. Il giudice di primo grado accolse la domanda principale. La Corte di Appello, tuttavia, andava di diverso avviso, rilevando che l'attrice non aveva mai convocato l'assemblea dei comproprietari, ed aveva piuttosto deciso ed attuato unilateralmente (nonostante la formale opposizione dell'altro comproprietario) gli interventi edilizi da lei ritenuti necessari, escludendo del tutto quest'ultimo dalla individuazione degli appaltatori e dalla contrattazione dei compensi. Non risultava, a detta della corte del merito, esser provata la ricorrenza delle condizioni stabilite nell'art. 1110 c.c., ovvero della "trascuranza" e "della necessità delle spese".

La Corte ritiene la fondatezza del motivo sulla scorta del seguente percorso argomentativo:

- il giudice del merito, nel valutare il requisito della "necessità" delle opere si è discostata dal costante insegnamento nomofilachico, secondo il quale in tema di spese di conservazione della cosa comune, **l'art. 1110 c.c. esclude** ogni rilievo dell'**urgenza** o meno dei lavori, stabilendo, piuttosto, che il partecipante alla comunione, il quale, in caso di (a) **trascuranza** degli altri partecipanti o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune (ossia per il mantenimento della sua integrità), ha diritto al rimborso, purché abbia (b) **precedentemente interpellato o, quantomeno, preventivamente avvertito** gli altri partecipanti, sicché, in caso di inattività di questi ultimi, egli può procedere agli esborsi e pretenderne il rimborso, pur in mancanza

della prestazione del consenso da parte degli interpellati, **incombendo su di lui soltanto l'onere della prova sia della suddetta inerzia che della necessità dei lavori** (Cass. Sez. 2, 09/09/2013, n. 20652; Cass. Sez. 2, 08/01/2013, n. 253)

- diversa la disciplina dettata dagli artt. 1110 (comunione) e 1134 (condominio) c.c. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a **mera trascuranza** degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'**urgenza**,

- differenziazione di disciplina che trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio **i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali**, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione (Cass. Sez. 2, 12/10/2011, n. 21015; Cass. Sez. U, 31/01/2006, n. 2046).

- legittimazione "estesa" dell'amministratore ed esclusione della responsabilità personale diretta del professionista -

Singolare il caso affrontato dal **Cassazione civile sez. VI, 21/02/2022, n. 5645**

Il Tribunale (con decisione confermata dalla Corte di Appello) aveva respinto la domanda di accertamento dei vizi e di condanna al correlato risarcimento dei danni avanzata dagli attori nei confronti del Condominio e dell'amministratore in proprio quanto alla porta del terrazzo ed alla rottura dei vetri dell'unità immobiliare appartenente agli stessi attori.

La Corte, nel dichiarare l'inammissibilità del ricorso ribadisce ammaestramenti noti con il seguente, testuale disteso: l'assemblea dei condomini, avendo il potere di **autorizzare l'amministratore ad agire in giudizio per l'esercizio di diritti che, pur riferendosi alle parti comuni dell'edificio condominiale, non rientrino nella rappresentanza giudiziale attiva** del condominio attribuita all'amministratore dall'art. 1131 c.c., è **legittimata a rinunciare all'azione** nei confronti dell'appaltatore, che abbia eseguito opere di manutenzione dell'edificio, per eliminare i vizi ed i difetti in esse riscontrati, **senza che tale delibera possa invadere la sfera dei diritti riservati ai singoli condomini, i quali possono liberamente fare valere** nei confronti dell'appaltatore il diritto al risarcimento di eventuali danni ad essi derivanti dalla cattiva esecuzione dell'appalto.

Una tale deliberazione assembleare determina, peraltro, **l'insorgere del potere-dovere dell'amministratore, ex art. 1130 c.c., n. 1, di darne attuazione, sicché la stessa non può integrare un fatto illecito idoneo a fondare una responsabilità risarcitoria personale dell'amministratore**, oppure una condanna al risarcimento del danno del condominio, quale centro di imputazione degli atti e delle attività compiute dalla collettività condominiale e delle relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli.

-un obiter sul valore dell'approvazione del rendiconto: non riconoscimento di debito, si prova in ordine alla sussistenza del debito-

Solo un obiter in tema di efficacia dell'approvazione del rendiconto: **Cassazione civile sez. VI, 22/02/2022, n. 5800** esclude che la semplice approvazione del rendiconto da parte del condominio debitore possa esser intesa quale riconoscimento di debito, ma riafferma che tale approvazione vale (o può valere) come prova del debito.

Si trattava di un controversi avente ad oggetto il credito reclamato dall'avvocato nei confronti del condominio, fondato sulla base delle lettere di incarico, nonché dei bilanci consuntivi per gli , aventi valore di riconoscimento del debito per le somme colà indicate.

Afferma la Corte: che nella specie, va corretta soltanto la motivazione dell'ordinanza impugnata in punto di valenza probatoria delle delibere di approvazione del rendiconto.

La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo **non ha valore di ricognizione di debito, ex art. 1988 c.c., nei confronti del terzo creditore** in relazione alle poste passive in esso indicate, mancando della natura di dichiarazione unilaterale recettizia, la quale comporta che l'effetto di astrazione processuale della "causa debendi" si verifichi soltanto se detta dichiarazione è indirizzata alla persona del creditore.

Tuttavia, il rendiconto condominiale regolarmente approvato dall'assemblea **ben può formare prova in ordine ai debiti del condominio medesimo**, il cui apprezzamento è affidato alla libera valutazione del giudice del merito, alla stregua di ogni altro elemento acquisito agli atti di causa.

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

- ancora su 1102 c.c.: è legittima la realizzazione di un gazebo con innesto nel muro comune ?-

Con **Cassazione civile sez. VI, 22/02/2022, n. 5809** la Corte è chiamata a pronunciarsi sul ricorso avverso la sentenza di appello che riformava quella resa in primo grado quella resa dal Giudice di pace, con la quale, in accoglimento della domanda attorea era stata *ordinata la rimozione di un gazebo realizzato dalla società convenuta sul marciapiede condominiale in innesto sul muro perimetrale dell'edificio*. Secondo il Tribunale:

- la modifica non eccedeva i limiti nell'uso della parte comune imposti dall'art. 1102 c.c.,
- non andava a ledere il pari diritto di godimento degli altri condomini
- era stato tollerato per molti anni dai condomini
- non andava a ledere il decoro architettonico del fabbricato.

Veniva, per l'effetto, dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., adducendo la necessità del consenso unanime di tutti i condomini per affermare la legittimità della modifica realizzata dalla convenuta.

La declaratoria di inammissibilità del ricorso, si ancorava alle seguenti considerazioni:

a. in tema di condominio negli edifici, qualora il proprietario di un'unità immobiliare agisca in giudizio, come nella specie, per ottenere l'ordine di rimozione di un manufatto realizzato sulle parti comuni, **la liceità delle opere, realizzate da altro condomino, deve essere valutata dal giudice alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 c.c.**, secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso

b. trattasi di **valutazione che spetta al giudice di merito** sostanzialmente insindacabile in sede di legittimità

c. il **superamento dei limiti** del pari uso della cosa comune, di cui all'art. 1102 c.c., quale impedimento alla modifica apportata alla stessa da un singolo condomino,

c.1. **si configura come un fatto costitutivo**, inerente alle condizioni dell'azione esperita, sicché, a norma dell'art. 2697 c.c., comma 1, **deve essere provato dallo stesso comproprietario attore**,

c.2. mentre la deduzione, da parte del convenuto, della **legittimità della modifica** costituisce un'**eccezione in senso improprio, che è dal giudice rilevabile anche di ufficio** e perciò non comporta alcun onere probatorio a carico del convenuto medesimo (tra le tante, Cass. Sez. 2, 28/08/2020, n. 18038)

d. è ammaestramento consolidato quello secondo il quale la costruzione da parte di uno dei condomini di una **tettoia, appoggiata al muro perimetrale condominiale, al servizio della sua proprietà esclusiva, non integra violazione delle norme che regolamentano l'uso della cosa comune**, se la costruzione della tettoia non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condomini di farne uso secondo la sua destinazione, non rechi danno alle parti comuni e non determini pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio (Cass. Sez. 2, 19/03/2021, n. 7870).

-ancora sulla legittimazione dell'amministratore: in particolare, rappresentanza dell'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria per gravi irregolarità: il singolo condomino è legittimato a proporre opposizione (anche tardiva) a decreto ingiuntivo ed opposizione a precetto per ingiunzioni afferenti rapporti di gestione su beni e servizi comuni, anche in caso di inerzia (o mancanza) dell'amministratore-

Di una particolare fattispecie in tema di legittimazione si occupa **Cassazione civile sez. VI, 22/02/2022, n. 5811**. Si trattava dell' opposizione (tardiva) a decreto ingiuntivo con il quale il Tribunale aveva ingiunto al Condominio di pagare ad un avvocato i compensi professionali da costui maturati per l'attività svolta in favore del condominio. Decreto che era stato notificato all'amministratore del condominio ed avverso il quale non veniva proposta opposizione, tuttavia l' opponetene condomino adduceva che il decreto ingiuntivo era stato notificato all' amministratore di condominio, quando il medesimo era già stato revocato dal Tribunale.

Il Tribunale, nel provvedimento impugnato, ha **accolto l'eccezione di difetto di legittimazione attiva dell'opponente, affermando che soltanto il condominio** avrebbe potuto proporre opposizione al decreto ingiuntivo in esame.

Il ricorrente ribadisce che

- non si poteva ipotizzare una rappresentanza del condominio in capo all'amministratore al quale è stato indirizzato il decreto ingiuntivo, in quanto questi era stato revocato dall'autorità giudiziaria per gravi irregolarità, ben quattro anni prima della notifica del provvedimento
- di conseguenza, il condominio era privo del soggetto che potesse legalmente e validamente svolgere tale funzione e compiere atti di gestione anche conservativi non essendo nella fattispecie ipotizzabile la prorogatio dei suoi poteri.

Adduceva, pertanto, che

a. non si trattava della legittimazione processuale autonoma e sostitutiva del condomino nelle normali ipotesi di scadenza del mandato o sostituzione dell'amministratore prima della sua scadenza per scelta dell'assemblea,

b. ma di verificare **se l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria per gravi omissioni resti o meno in prorogatio** e dunque se persista anche la legittimazione di questi ex art. 1131 c.c.

c. vera che fosse la seconda prospettazione, **essendo l'amministratore destinatario della notifica privo della rappresentanza processuale del condominio**, il Tribunale avrebbe dovuto ritenere legittimati alla opposizione i singoli condomini.

Secondo la Corte il ricorso è manifestamente fondato (il che porta, in negativo, a ritenere che – in caso di revoca giudiziale) non si verifica (come negli altri casi di mancata sostituzione dell'amministratore alla scadenza) prorogatio impeii.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Parte la Corte dal percorso motivazionale seguito dal giudice del merito:

- questi ha richiamato in motivazione una pronuncia di legittimità che ha sostenuto che *i singoli condomini non sono legittimati a proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio in una controversia relativa alla gestione di un servizio svolto nell'interesse comune*, in quanto nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo le parti possono essere soltanto colui il quale ha proposto la domanda di ingiunzione e colui contro cui tale domanda è diretta (Cass. Sez. 6 - 2, 13/06/2018, n. 15567)
- parallelamente a questa ricostruzione, Cass. Sez. 6 - 3, 29/03/2017, n. 8150 (come i precedenti ivi richiamati Cass. n. 1289 del 2012 e Cass. n. 23693 del 2011) aveva affermato che *il decreto ingiuntivo esecutivo formato nei confronti del condominio dovesse intendersi ottenuto nei confronti di "soggetto distinto da ognuno dei singoli condomini"*, con conseguente inoperatività dell'art. 654 c.p.c., comma 2.

Precedenti che la Corte ritiene di non poter condividere, **ove fondati sul postulato di una distinzione soggettiva tra "parte condominio" e "parte condomino"**, avendo Cass. Sez. Unite 18 aprile 2019 n. 10934 chiarito che

- **nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino ha una concorrente legittimazione ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", operando la regola sulla rappresentanza dell'amministratore di cui al 1131 c.c. al solo fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio**
- nell'ambito delineato dalla sentenza da ultimo citata, peculiare (e, dunque, da diversamente considerare) risulta il caso della **controversia che sia stata promossa nei confronti del condominio**
 - **da un terzo creditore per ottenere il pagamento di un'obbligazione assunta dall'amministratore per conto dei partecipanti,**
 - **ovvero, per dare esecuzione a delibere assembleari,**
 - **erogare le spese occorrenti** ai fini della manutenzione delle parti comuni o l'esercizio dei servizi condominiali (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260)
- in questi casi si tratta
 - non di azione relativa alla tutela o all'esercizio dei **diritti reali** su parti o servizi comuni,
 - ma di controversia intesa a soddisfare **esigenze collettive** della comunità condominiale (cfr. Cass. Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286).

Sviluppata questa premessa di ordine generale, la Corte ha modo di precisare (sulla scorta della distinzione "realità", da un lato, "gestione" dall'altro) che la **legittimazione del singolo condomino a proporre opposizione** avverso il decreto ingiuntivo pronunciato a carico del condominio confronti

- si ha nell'ipotesi in cui sia possibile affermare che **il decreto stesso possa estendere i propri effetti ed essere posto in esecuzione anche contro i condomini, derivando dall'esistenza dell'obbligazione assunta nell'interesse del condominio la responsabilità dei singoli componenti in proporzione delle rispettive quote** (in tal senso, da ultimo, Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; si veda poi indicativamente Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856)
- secondo Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4436, che **la sentenza di condanna pronunciata nei confronti del condominio, in persona del suo amministratore, non è impugnabile con l'opposizione ordinaria ex art. 404 c.p.c., comma 1(c.d. opposizione di terzo), dai singoli condomini**, non essendo questi ultimi terzi titolari di un diritto autonomo rispetto alla situazione giuridica affermata con tale decisione, la quale fa stato anche nei loro confronti
- di contro, secondo Cass. n. 4436 del 2017, **i condomini potrebbero intervenire nel giudizio intentato dal terzo nei confronti dell'amministratore o anche avvalersi, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione dell'appello o del ricorso per cassazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza di condanna pronunciata in danno del condominio rappresentato dall'amministratore.**

Questa la conclusione (ed il principio di diritto consacrato nella pronuncia in commento:

- a. al condomino al quale sia *intimato il pagamento di una somma di danaro in base ad un decreto ingiuntivo non opposto ottenuto nei confronti del condominio*, va, pertanto, riconosciuta la disponibilità dei rimedi dell'**opposizione a precetto** e dell'**opposizione tardiva al decreto**;
- b. debbono (arg. da Cass. Sez. 3, 06/07/2001, n. 9205) essere fatte valere
 - b.1. mediante **opposizione (tardiva) a decreto ingiuntivo** le ragioni di nullità del decreto oltretutto i vizi in cui sia incorso il giudice nel procedere o nel giudicare,
 - b.2. mentre debbono essere fatte valere con **opposizione a precetto** le ragioni che si traducono nella stessa mancanza del titolo esecutivo o in altri vizi del procedimento esecutivo

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

- limiti di appellabilità della sentenza del Giudice di Pace e definizione del valore -

Di una che ha una diretta rilevanza processuale, ma che involge considerazioni di ordine sostanziale, si occupa **Cassazione civile sez. VI, 22/02/2022 n° 5812.**

La pronuncia, che ha una sicura rilevanza pratica, va letta alla luce dell'affermazione del principio secondo il quale in caso di opposizione a delibera assembleare, la determinazione del valore (rilevante ai fini dell'affermazione della competenza e del regime impugnatorio) va sviluppata tenendo presente l'effettivo valore in contestazione e non quello complessivo della delibera impugnata.

Nel caso considerato dalla Corte i ricorrenti si dovevano del rigettato (da parte del giudice di pace) dell'impugnazione della deliberazione assembleare del Condominio in relazione all'appostazione nel bilancio approvato di un debito pari ad Euro 977,56 imputato ai condomini ricorrenti

Queste le ragioni del rigetto: a seguito della riforma di cui al D.Lgs. n. 40 del 2006,

- l'unico rimedio impugnatorio ordinario ammesso avverso le sentenze pronunciate dal giudice di pace nell'ambito del limite della sua giurisdizione equitativa necessaria (come quella in esame, inferiore ad €. 1.000,00) è l'appello a motivi limitati, previsto dall'art. 339 c.p.c., comma 3.

- la sentenza equitativa del giudice di pace non è né una sentenza pronunciata in grado di appello né una sentenza pronunciata in unico grado (atteso che e', sia pure per motivi limitati, appellabile e, dunque, è sentenza di primo grado)

- non rileva l'art. 111 Cost., comma 7, in quanto la sentenza del giudice di pace pronunciata nell'ambito della giurisdizione equitativa, e', come detto, appellabile per motivi limitati, e non rientra, pertanto, tra le sentenze ed i provvedimenti aventi natura di sentenza in senso c.d. sostanziale, per cui non sia previsto alcun mezzo di impugnazione (Cass. Sez. 6 - 2, 28/05/2020, n. 10063; Cass. Sez. 3, 04/06/2007, n. 13019).

Da ciò al declaratoria di inammissibilità del ricorso.

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

- la novità dell'art. 63 disp. att.: si può chiedere il nominativo e la quota di partecipazione anche dei condomini virtuosi? -

La corte non prende posizione sul problema esaminato, ma **Cassazione civile sez. VI, 22/02/2022, n.5829** merita comunque di esser ricordata per la particolare specificità della fattispecie considerata in fatto.

Il Tribunale, su richiesta dell'impresa appaltante, che reclamava il saldo delle competenze maturate, respinta l'opposizione proposta dal Condominio avverso il decreto ingiuntivo che aveva ordinato la **consegna dell'atto "contenente le tabelle millesimali inerenti il compendio immobiliare del plesso di , nonché la documentazione afferente il piano di riparto delle quote e copia delle reversali di pagamento inerenti ciascun condomino relative al contratto di appalto di cui al ricorso"**.

La Corte di Appello, in parziale riforma della sentenza, prendeva atto della cessazione della cessazione della materia del contendere già statuita dal Tribunale per **l'avvenuto adempimento da parte dell'amministratore della intimata consegna**, compensava le spese del doppio grado di giudizio, ritenendo l'assoluta novità della seguente questione: **se l'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, come modificato dalla L. n. 220 del 2012, debba ritenersi espressivo dell'obbligo, per l'amministratore, di comunicare ai creditori insoddisfatti non solo i dati dai condomini morosi, ma anche dei condomini in regola coi pagamenti, così da permettere al creditore di tutelarsi in via preventiva nel caso in cui, escusso infruttuosamente il condomino moroso, debba procedersi all'azione contro i condomini in regola coi pagamenti.**

Non c'è una pronuncia della Corte in tale senso ma è interessante che in fatto si ponga il duplice problema

- della parziarietà dell' obbligazione condominiale

- della conseguente necessità di escutere, in primis, il condomino moroso
- ma (e qui sta il novum) della possibilità (per il creditore) di agire in prevenzione chiedendo, stante la responsabilità solidale sussidiaria, anche il nominativo dei condomini “virtuosi” in vista della loro aggressione, nel caso di infruttuosità dell’esecuzione intrapresa nei confronti condomino moroso
La consegna delle tabelle millesimali ha fatto venir meno la materia del contendere (per cui – almeno allo stato – il problema non è risolto) ma la questione impatta in punto “compensazione delle spese”.

Contesta la ricorrente l’asserita sussistenza del presupposto della novità della questione sul quale la Corte territoriale ha fondato la propria decisione di compensazione delle spese del giudizio, adducendo che *il decorso di un lasso di tempo considerevole dall’entrata in vigore dell’art. 63 disp. att. c.c., nella formulazione introdotta dalla L. n. 220 del 2012, deponeva nel senso dell’esclusione del profilo della novità della questione.*

In questo senso l’impresa si doleva anche del fatto della *mancata osservanza, da parte del condominio, del disposto dell’art. 1135 c.c., n. 4, non essendo stato costituito un fondo speciale per la realizzazione di opere di straordinaria manutenzione*, sul quale l’appaltatore, al momento della conclusione del contratto, avrebbe potuto ragionevolmente fare affidamento; *la produzione della documentazione richiesta si rivelava, dunque, secondo la censura, funzionale anche a conoscere la situazione patrimoniale del condominio nonché la sussistenza di detto fondo speciale sul quale il ricorrente avrebbe potuto soddisfarsi.*

Il ricorso non incontrava il favore della Corte, la quale rilevava che, qualora il giudice rilevi la cessazione della materia del contendere, la pronuncia finale sulle spese viene regolata sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale, sicché il giudice del merito deve espressamente procedere ad un complessivo ed unitario giudizio circa l’originaria fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, al fine di decidere circa la incidenza della potenziale soccombenza sull’onere delle spese. Tale valutazione di fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, posta a fondamento della compensazione delle spese, è stata compiuta dalla Corte territoriale, la quale ha comunque ritenuto che sussistesse il presupposto della “assoluta novità della questione trattata” ex art. 92 c.p.c., comma 2.

Questa norma (osserva la Corte) come sostituito dal D.L. 12 settembre 2014, n. 132, art. 13, modificato in sede di conversione dalla L. 10 novembre 2014, n. 162 (testo invero operante per i procedimenti introdotti a decorrere dal trentesimo giorno successivo all’entrata in vigore della citata legge di conversione), rileva che il giudice può compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, soltanto se vi è soccombenza reciproca, ovvero nel caso di assoluta novità della questione trattata o di mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti, o ancora, “qualora sussistano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni” (ciò a seguito della sentenza 19 aprile 2018, n. 77, della Corte Costituzionale).

La Corte territoriale, osserva il giudice di legittimità, ha ritenuto l’assoluta novità della questione dirimente trattata (Cass. Sez. 6 - 2, 18/02/2019, n. 4696; Cass. Sez. 6 - 3, 15/05/2018, n. 11815) essa afferendo all’art. 63 disp. att. c.c., comma 1, introdotto dalla L. n. 220 del 2012, il quale dispone che l’amministratore è “tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi”. Si tratta di dovere legale di cooperazione col terzo creditore posto direttamente in capo alla persona dell’amministratore, e non incombente sul condominio (che, invece, risultava intimato nel caso di specie col decreto ingiuntivo opposto). La causa imponeva di decidere se l’obbligo di comunicare al creditore i dati ex art. 63, comma 1, cit. potesse estendersi anche a quelli dei condomini in regola coi pagamenti: mancando ancora una interpretazione giurisprudenziale consolidata, la Corte ha più che correttamente compensato le spese del giudizio.

- rimborso spese urgenti e supercondominio: inapplicabilità dell’art. 2033 c.c. in luogo dell’art. 1134 c.c. -

Ancora di rimborso delle spese ad iniziativa individuale, seppur nell'ambito di "supercondominio" si occupa **Cassazione civile sez. VI, 23/02/2022, n. 5995**.

Il condominio ricorrente chiedeva la cassazione della sentenza con la quale la Corte di Appello aveva revocato il decreto ingiuntivo emesso su sua richiesta nei confronti di un' Azienda pre l'edilizia residenziale, per il pagamento di una somma corrispondente alla metà delle spese dallo stesso sostenute per i lavori di manutenzione dell'area di ingresso e di impianti comuni con l'immobile di proprietà dell'ingiunta.

Secondo al Corte territoriale, *i lavori dovevano ritenersi compresi nel supercondominio in essere tra le parti, che, non essendo stati i lavori deliberati dalla relativa assemblea, il condominio opposto avrebbe dovuto provare, ai fini del diritto di credito azionato, l'urgenza degli stessi, ai sensi dell'**art. 1134 c.c.***, adducendo che tale prova non era invece stata offerta né fornita e che la domanda avanzata in via subordinata dallo stesso condominio di pagamento di un **indennizzo per arricchimento senza causa** era inammissibile.

Il rigetto del ricorso è ancorato alle seguenti argomentazioni.

Col primo motivo il condominio ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2033 c.c., assumendo che la Corte distrettuale ha errato nel richiamare l'art. 1134 c.c. e quindi nel respingere la pretesa fatta valere del condominio per mancata prova dell'urgenza dei lavori, mentre *avrebbe dovuto rilevare che il condominio, sopportando per intero il costo dei lavori, aveva pagato un debito gravante sulla controparte* ed aveva pertanto diritto alla sua ripetizione, ai sensi dell'art. 2033 c.c. (che riguarda, appunto, la ripetizione di indebito oggettivo, inteso quale esecuzione di un pagamento non dovuto).

La manifesta infondatezza del ricorso si collega al fatto che **la figura della ripetizione di indebito può configurarsi solo nel caso in cui il pagamento abbia ad oggetto un debito effettivamente esistente a carico di un terzo**. Nel caso di specie, invece, la corte ha affermato che:

- i beni oggetto dei lavori cadevano nel supercondominio in essere tra le parti,
- dunque, in **assenza di delibera dell' assemblea del supercondominio**, il diritto al rimborso di parte della spesa poteva sorgere in favore del condominio solo in caso di comprovata urgenza dei lavori stessi, ai sensi dell'art. 1134 c.c..

Inoltre (e con riguardo a questo specifico profilo) il **requisito dell'urgenza dei lavori integra un presupposto del diritto al rimborso del condomino** che vi abbia provveduto di propria iniziativa e sopportato la spesa, sicché, in difetto di tale presupposto, non sorge alcun debito a carico degli altri condomini e, quindi, non c'è indebito.

Inoltre (ed è probabilmente questa la prospettiva di maggior interesse) va data continuità a quell' orientamento in forza del quale **al condomino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, per essere carente il presupposto dell'urgenza all'uopo richiesto dall'art. 1134 c.c., non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art. 2041 c.c., non potendo essa essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti** (Cass. n. 20528 del 2017).

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

-un obiter sulla cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione delibera assembleari -

E' sufficiente riportare testualmente il dictum di **Cassazione civile sez. VI, 23/02/2022, n.5997**

reso in una controversia in cui si discuteva di cessazione della materia del contendere. Ricorda la Corte che la declaratoria di cessazione della materia del contendere presuppone il sopravvenire di una situazione alla luce della quale possa ritenersi che la lite insorta tra le parti sia stata risolta e superata, in forma tale che non risulti più alcun interesse delle stesse ad una decisione sul diritto sostanziale dedotto in giudizio, situazione, questa, che il ricorso non solo non rappresenta ma anzi appare escludere, atteso che la tesi secondo cui la controversia sulla delibera impugnata sarebbe

venuta meno in ragione della decisione assunta nella successiva assemblea si scontra con il relativo deliberato, per come riportato nello stesso ricorso (pag. 7), che appare del tutto confermativo della precedente, avendo anche in tale riunione l'assemblea rigettato la proposta transattiva dell'odierno ricorrente. Nello specifico si ribadisce che in tema di contenzioso sulle delibere condominiali la cessazione della materia del contendere può ravvisarsi **solo nel caso in cui il secondo deliberato modifichi le decisioni del primo nel senso richiesto dal condomino che impugna**, non anche nel caso in cui reiteri o comunque adotti una decisione nello stesso senso della precedente.

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

-ancora su rivendica sottotetto e presunzione di condominialità -

Questione ricorrente quella perimetrata da **Cassazione civile sez. II, 24/02/2022, , n.6114**

Il Tribunale respingeva la domanda proposta dal proprietario di un appartamento situato nello stesso stabile di quello del convenuto, volta a far accertare l'esclusiva proprietà in capo a sé medesimo ai sensi dell'art. 948 c.c., del sovrastante sottotetto e per ottenere l'accertamento dell'insussistenza di qualsiasi diritto vantato dalla convenuta., nonché la condanna della stessa alla restituzione dell'area, alla cessazione delle turbative e al risarcimento del danno.

La Corte di appello dava seguito ad una più favorevole valutazione della domanda attorea, dichiarando (in sostanziale accoglimento della domanda) che la zona sottotetto sovrastante l'appartamento in oggetto era di proprietà dell'attore, ciò affermando sul rilievo che la porzione in contestazione era in buona parte non praticabile, trattandosi di una struttura leggera in legno con interposta controsoffittatura formata da intonaco e rete metallica (cd. camera a canne), e che l'area in esame non risultava censita al catasto, né menzionata nei vari atti notarili di acquisto.

Quindi, cerziorano i giudici del merito, tale consistenza suscettibile di collegamento con l'appartamento sottostante a mezzo di una botola

- non aveva una sua autonoma individuazione, ma appariva destinata ad assolvere all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento dell'ultimo piano dal caldo, dal freddo e dall'umidità, cosicché andava considerata pertinenza di tale appartamento (Cass. n. 6143/2016)

- aveva l'esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio sottostante si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi, cui serve da protezione, per cui, non essendo il sottotetto idoneo a essere utilizzato separatamente dall'alloggio non è configurabile il possesso ad usucapionem da parte del proprietario di altra unità immobiliare (Cass. n. 24147/2004).

Proponeva il soccombente ricorso per cassazione, che la Corte accoglieva rilevando che per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio,

a. in primo luogo si deve fare riferimento al **titolo**,

b. nulla disponendo quest' ultimo, si devono considerare le **caratteristiche strutturali e funzionali**.

c. la **presunzione di comunione** ex art. 1117 c.c. si applica se il sottotetto è **oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune** o all'esercizio di un servizio di interesse comune,

d. in caso contrario, quindi se **il sottotetto assolve 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**, va considerato **pertinenza** di tale appartamento (Cass. n. 6143 del 2016).**

Si conferma, quindi, che

- *la natura del sottotetto di un edificio e', in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune;*
- *il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e*

dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (Cass. n. 9383 del 2020).

- *il sottotetto di un edificio, quando assolve la esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio ad esso sottostanti, si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi, cui serve da protezione, e non può essere, pertanto, da questi ultimi separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme. Conseguentemente, non essendo in tale ipotesi il sottotetto idoneo a essere utilizzato separatamente dall'alloggio sottostante cui accede, non è configurabile il possesso ad usucapionem dello stesso da parte del proprietario di altra unità immobiliare. (Cass. n. 24147 del 2004*

E tale accertamento viene, per l'effetto della disposta cassazione, rimessa al nuovo esame demandato giudice del rinvio.

Per completezza va ricordato che – nella fattispecie – si era posto anche un parallelo problema di intervenuta usucapione, che – tuttavia – in nulla impatta con la disposta riforma, ancorata, per contro, all'apprezzamento (in difetto di espressa previsione del titolo) dell'effettiva destinazione del bene a servizio (isolamento) dell'immobile sottostante.

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

- sull'usucapione di bene divenuto comune (locale caldaia). In generale: requisiti del possesso ad usucapio di beni condominiali -

Molto spesso ci si trova a discutere della possibilità di usucapione di un bene comune. Un punto di chiarezza lo pone **Cassazione civile sez. II, 25/02/2022, n.6330**

Il Condominio attore conveniva in giudizio altri comunisti per sentir accertare e dichiarare la propria esclusiva proprietà di alcuni locali accessori (locale serbatoio e locale caldaia).

Un regolamento contrattuale formalizzato dall'unico proprietario dopo la costruzione dell'edificio contemplava, tra le parti comuni dell'edificio *"i locali della caldaia, vani e accessori e relativi impianti e macchinari"*. Tuttavia, gli eredi dell'originario proprietario ritenendo erroneamente la porzione di fabbricato riconducibile al locale ex serbatoio di proprietà esclusiva, la concedevano in locazione a terzi, così ingenerando il presente giudizio.

Costoro, nel costituirsi in giudizio riconoscevano la proprietà condominiale del locale caldaia, mentre contestavano l'assunto attoreo con riferimento al locale serbatoio, che era stato trasformato in magazzino e per il quale, in via riconvenzionale, chiedevano accertarsi l'esclusiva proprietà o comunque l'intervenuta usucapione.

Domanda che veniva accolta dalla Corte di Appello che dichiarava l'intervenuta usucapione del locale ex serbatoio. Decisione, quella appena riferita, che veniva ricorsa per cassazione dal condominio, che – per quanto qui interessa – non incontrava il favore della Corte, che opponeva:

- la **presunzione di possesso utile** ad usucapionem, di cui all'art. 1141 c.c. (*Si presume il possesso in colui che esercita il potere di fatto, quando non si prova che ha cominciato a esercitarlo semplicemente come detenzione.// Se alcuno ha cominciato ad avere la detenzione, non può acquistare il possesso finché il titolo non venga a essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore. Ciò vale anche per i successori a titolo universale*), non opera quando la relazione con il bene **non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore**, come nell'ipotesi della mera convivenza nell'immobile con chi possiede il bene;

- nel caso in cui il possesso derivi da un atto del proprietario-possessore, **la detenzione può mutare in possesso soltanto con un atto di inversione**, consistente in una manifestazione esteriore, rivolta contro il possessore, affinché questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento, da cui si desuma che il detentore abbia cessato di esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio

- tale accertamento realizza un'indagine di fatto, rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità, purché risulti logica e congruamente motivata. (Cass. n. 27411 del 2019; Cass. n. 26327 del 2016).

- va precisato che l' interversione nel possesso non può aver luogo mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve **estrinsecarsi in una manifestazione esteriore - rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento** - dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato d'esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente animus detinendi dell'animus rem sibi habendi

- a questo specifico fine (pubblicità-possessione) non rilevano **l'inottemperanza alle pattuizioni** in forza delle quali la detenzione era stata costituita, verificandosi, in questo caso, un'ordinaria ipotesi di inadempimento contrattuale, né **meri atti di esercizio del possesso**, traducendosi gli stessi in un'ipotesi di abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene (Cass. n. 26327 del 2016; Cass. n. 17676 del 2018)

- la interversione della detenzione in possesso può avvenire **anche attraverso il compimento di attività materiali**, qualora esse manifestino in modo inequivocabile e riconoscibile dall'avente diritto il potere sulla cosa esclusivamente nomine proprio, vantando per sé il diritto corrispondente al possesso in contrapposizione con quello del titolare della cosa, come nel caso in cui sul fondo sia stata realizzata una costruzione (Cass. n. 29594 del 2021)

- ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione occorre che **l'attività materiale**, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da **univoci indizi**, i quali consentano di presumere che essa è svolta uti dominus;

- costituisce accertamento di fatto, rimesso al giudice del merito, **valutare, caso per caso, l'intero complesso dei poteri esercitati su un bene**, non limitandosi a considerare l'attività di chi si pretende possessore, ma considerando anche il modo in cui tale attività si correla con il comportamento concretamente esercitato del proprietario (Cass. n. 6123 del 2020).

Si tratta di un' utile ricapitolazione generale, che pone dei sicuri criteri di giudizio anche per quel che concerne l' usucapione di un bene comune.

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

-criteri di riparto delle spese di portineria secondo specifica tabella, imputabilità della spesa nel caso di vendita dell' unità immobiliare: il criterio dell' erogazione del servizio-

Del riparto (interno) delle spese in caso di successione nella titolarità di una proprietà solitaria si occupa **Cassazione civile sez. II, 25/02/2022, n.6331.**

Nel dettaglio:

L' ex portiera dello stabile introduceva una causa nei confronti del condominio per crediti maturati nel corso del rapporto di lavoro.

Il giudice del lavoro accolse la domanda e con successiva delibera il condominio ripartì tra i condomini la somma dovuta all'ex dipendente **in base alla tabella relativa al servizio di portierato.**

La nuova condomina citò la dante causa avanti il G.d.P. per ottenere la condanna dell'ex condomina al rimborso della somma (pro quota millesimale) versata al portiere. La domanda, seppur in grado di appello fu accolta sulla scorta del rilievo secondo il quale l'esborso sostenuto dal Condominio in favore dell'ex dipendente, traeva *titolo da crediti che questi aveva maturato quando la proprietaria dell'immobile era ancora in capo la dante causa (e non la condomina attuale, chiamata a corrispondere quanto liquidato dal G.L.).*

Costei chiedeva la cassazione di tale sentenza (sostenendo che l' obbligazione sarebbe sorta al momento in cui fu pronunciata la sentenza di condanna ed adottata la delibera condominiale in sua

esecuzione e che, essendo la ricorrente stessa stat proprietario in un tempo minore, poteva ritenersi tenuta solo per tale limitato segmento)), incontrando i favori della Corte.

Rilevava il giudice del gravame secondo la ricorrente l'obbligazione adempiuta dall'acquirente sarebbe sorta al momento in cui fu pronunciata la sentenza giuslavoristica e adottata la delibera condominiale in sua esecuzione.

In quel segmento temporale proprietaria dell'unità immobiliare era la dante causa, mentre la ricorrente non fu proprietaria per tutto l'arco temporale in cui maturò il credito azionato in giudizio dalla portiera, per cui il suo obbligo era limitato a tale specifico periodo.

Argomento condiviso dalla Corte che:

- richiama il proprio precedente 24654/2010, nella cui motivazione si legge "In generale, il condomino è tenuto a contribuire nella spesa la cui necessità maturi e risulti **quando egli è proprietario** di un piano o di una porzione di piano facente parte del condominio: e siccome l'obbligo nasce occasione rei e propter rem, chi è parte della collettività condominiale in quel momento deve contribuire. Ad avviso del Collegio, la soluzione al quesito di diritto dipende dalla **diversa origine** della spesa alla quale il condomino deve contribuire. Può trattarsi:

(a) di spesa necessaria alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune = la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mirante alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune

(b) di spesa attinente a lavori che comportino una innovazione o che, seppure diretti alla migliore utilizzazione delle cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio = per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, le quali debbono essere preventivamente determinate dall'assemblea nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono, **la delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi assume valore costitutivo della relativa obbligazione** in capo a ciascun condomino. In tal caso, l'obbligo di contribuire alle spese discende, *non dall'esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore nel quadro delle apposizioni di somme contenute nel bilancio preventivo, ma, direttamente, dalla delibera dell'assemblea*".

- nel concreto: per le spese necessarie per la prestazione di un servizio dell'interesse comune, quale quello di portierato - la nascita dell'obbligazione contributiva in capo al Condmino coincide con l'erogazione effettiva del servizio: con la conseguenza che **l'obbligo grava su chi sia titolare dell'immobile al momento della prestazione del portiere** (e, sottolinea la Corte, indipendentemente dalla successiva determinazione giudiziale del credito, come – appunto – qui è avvenuto da parte del giudice del lavoro)

- in questo quadro le correzioni alle conclusioni cui è giunto il Tribunale:

- il condomino è tenuto a contribuire nella spesa relativa alla prestazione di servizi nell'interesse comune erogati quando egli è proprietario di una porzione del fabbricato condominiale, quindi andava escluso dal concorso il condomino per le spese maturate prima che questi entrasse a far parte del condominio
- nulla, comunque, risultava dovuto a titolo di interessi e rivalutazione maturati sul capitale in epoca successiva al momento in cui la ricorrente aveva perso la qualità di condomina
- egualmente erronea è stata la decisione di merito nella parte in cui ha condannato alla rifusione della somma corrispondente alla quota millesimale delle spese di lite, giacché quest'ultima non era più condomina non solo quando il debito per le spese è sorto in capo al Condominio (deposito della sentenza resa a favore del portiere) ma anche quando il

Condominio venne convenuto in giudizio dal portiere): solo alla condomina – dante causa spettava, perciò, il diritto potestativo di manifestare il proprio dissenso alla lite ai sensi e per gli effetti dell'art. 1132 c.c..

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

-una prospettiva di rilievo previdenziale: geometra libero professionista, iscrizione alla cassa e reddito valorizzabile a fini contributivi –

Di una questione di natura previdenziale si occupa **Cassazione civile sez. lav., 25/02/2022, n. 6345**. La controversia riguardava l'opposizione a cartella di pagamento proposta dal professionista, affermando il geometra che svolga attività di mediazione immobiliare, non ha alcun obbligo di iscriversi all'albo professionale, atteso che i due tipi di attività sono nettamente separati, tant'è che l'attività di mediatore immobiliare prescinde dal possesso del titolo di geometra e dall'iscrizione al relativo albo.

La Cassa di Previdenza proponeva ricorso per Cassazione, che veniva, tuttavia, rigettato. Per quel che interessa la presente disamina rileva il seguente, testuale, passaggio sull'esatta individuazione dei redditi "attratti" nell'obbligo contributivo: *"Il contributo professionale dovuto alla Cassa nazionale di previdenza ed assistenza tra i geometri va determinato in relazione al reddito professionale del geometra, ossia a quello strettamente inerente all'esercizio della professione; ne consegue che sono esclusi dal contributo previdenziale altri redditi non direttamente riconducibili alla suddetta professione, quali gli emolumenti percepiti a titolo di compenso per l'attività di amministratore di condominio. (Così, Cass. n. 27125 del 2017; cfr. anche Cass. n. 20106 del 2017, che ha escluso i redditi derivanti da compensi per la presidenza del c.d.a. di società).*

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

-ancora in tema di regolamento contrattuale: in particolare, divieto del mutamento di destinazione ed individuazione delle attività precluse da disposizioni regolamentari (nella specie, assistenza ai migranti) -

Ancora di limiti regolamentari all' utilizzo delle proprietà solitarie si occupa **Cassazione civile sez. II, 25/02/2022, n.6357**

Una fondazione, condomina dello stabile aveva concesso in comodato gratuito trentennale ad ente benefico con finalità solidali, l' appartamento di sua proprietà, impugnava la delibera assembleare che non autorizzava *la destinazione d'uso delle unità immobiliari ad ambulatorio medico "per extracomunitari non in regola e non in possesso del permesso di soggiorno, per contrarietà all'art. 3 del regolamento"*, che vietava "qualsiasi attività dei Condomini nelle proprietà esclusive che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza".

Il Tribunale dichiarava la nullità della delibera, nella parte concernente la destinazione d'uso dell'unità immobiliare dell'attrice. Un tanto perché il regolamento non poteva dirsi opponibile alla Fondazione opponente, perché il medesimo non risultava trascritto, né il titolo d'acquisto recava alcuno specifico riferimento ad esso, limitandosi ad affermare come alla compratrice competesse la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio; non valeva neppure – secondo il primo giudice - il richiamo fatto nel contratto al titolo di provenienza (in forza della dicitura "al quale le parti fanno ampio richiamo"), imponendo l'eventuale rinvio al regolamento un riferimento esplicito ed inequivoco.

Di diverso avviso il giudice del gravame, la quale, premesso che il regolamento condominiale non era trascritto, affermava tuttavia che esso doveva ritenersi opponibile poiché nel contratto si attribuiva alla fondazione impugnante *"... la proporzionale quota di comproprietà condominiale nelle parti comuni dell'edificio, come per legge e regolamento"*: il contratto, a sua volta, richiamava quello dell'originario dante causa nel quale l'acquirente dichiarava *"di ben conoscere ed accettare il Regolamento condominiale indicato in tutti i suoi estremi formali"*.

Ciò premesso, riteneva, quindi, che l'attività di ambulatorio medico per extracomunitari non in regola col permesso di soggiorno, svolta dall' associazione comodataria della condomina era in

contrasto con la clausola del regolamento, perché, *nonostante che il regolamento non vietasse esplicitamente un'attività medico/ambulatoriale, e nonostante che i locali di proprietà della fondazione avessero un ingresso autonomo rispetto al portone dell'edificio condominiale, il notevole accesso di persone nell'ambulatorio e l'attitudine di questo a divenire luogo di incontro e di aggregazione tra extracomunitari irregolari ed anche nomadi venivano ritenuti dalla Corte di merito lesivi delle esigenze di tranquillità dei condomini.*

Proponevano ricorso per Cassazione proprietario e comodatario, che la Corte dichiarava inammissibile per un problema processuale (individuazione del titolare del potere di rappresentanza sostanziale della fondazione ricorrente) del connesso alla regolarità della procura.

Tale pronuncia veniva fatta oggetto di revocazione per errore di fatto, che – una volta accolto – apriva la strada al giudizio sul merito rescissorio, ritenendo, quindi, al Corte la fondatezza del gravame sulla scorta del seguente argomentare.

La Corte di appello, pur avendo rilevato che il regolamento non era stato trascritto, lo ha egualmente ritenuto opponibile al successivo acquirente, in forza dei richiami ad esso contenuti nell'atto di acquisto, così ritenendo sufficiente, ai fini dell'opponibilità del regolamento condominiale, *il fatto che nell'atto di acquisto di quest'ultima si facesse **menzione del regolamento condominiale** ai fini della determinazione della quota di comproprietà delle parti comuni e si facesse richiamo all'atto di **provenienza del venditore**, dal quale risultava che il medesimo venditore aveva dichiarato "di ben conoscere ed accettare il regolamento condominiale, indicato in tutti i suoi estremi formali".*

Un accertamento di tale configurazione contrasta – dice la Corte – con il consolidato orientamento di legittimità a mente del quale (cfr. Cass. n. 21024/2016, Cass. n. 6769/2018, Cass. 24188/2021, non massimata) :

- le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio volte a vietare lo svolgimento di determinate attività costituiscono **servitù reciproche** - debbono, quindi, essere approvate mediante **espressione di una volontà contrattuale**, e quindi con il **consenso di tutti i condomini**

- l' unanimità dell'approvazione delle clausole del regolamento che costituiscano servitù sulle parti comuni è imposta dall'art. 1108 c.c., comma 3,
- la costituzione contrattuale di servitù che restringono i poteri e le facoltà sulle singole proprietà esclusive suppone che il documento sia sottoscritto dai rispettivi titolari al fine di adempiere al requisito della forma scritta ad substantiam

- per quel che concerne, invece, il regime della opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane **subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione**

- ove manchi la trascrizione, le disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono **soltanto nei confronti del terzo acquirente che prenda atto in maniera specifica**, nel medesimo contratto d'acquisto, del vincolo reale gravante sull'immobile.

- e, dunque, **non basta** una **generica**, e perciò irrilevante, **accettazione** del regolamento da parte dell'acquirente, essendo invece necessaria, ai fini dell'opponibilità di una disposizione istitutiva di servitù, una dichiarazione di specifica conoscenza dell'esistenza delle reciproche servitù

Per l'effetto, si enuncia il sotto riportato quesito di diritto: "*La previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche; ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e art. 2665 c.c.. In assenza di trascrizione, peraltro, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle*

proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che nel medesimo contratto d'acquisto prenda atto in maniera specifica del vincolo reale gravante sull'immobile, manifestando tale presa d'atto con una dichiarazione di conoscenza comprendente la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sull'immobile oggetto del contratto".

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

Andrea Andrich
Avvocato in Venezia