



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E...CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Gennaio 2022

"Qui cominciavano i guai anche per don Ferrante. Fin che non faceva che dare addosso all'opinione del contagio, trovava per tutto orecchi attenti e ben disposti; perché non si può 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)

GENNAIO 2022

129 regolamento contrattuale, clausola pattizia e divieto di destinazione

299 condominio, osservanza del regolamento e recesso del conduttore

514 e 515 un obiter sulla validità della transazione conclusa dal condominio

516 occlusione del pluviale del terrazzo - non in proprietà esclusiva - dell'appartamento sovrastante, risarcimento del danno, responsabilità solidale del proprietario e del condominio (assemblea ed amministratore) ed esclusione del litisconsorzio necessario: una conferma delle Sezioni Unite.

556 una conferma sulla legittimazione a far valere il vizio di convocazione dell'assemblea

786 ancora sulla legittimazione dell'amministratore e sulla formazione delle tabelle millesimali: in particolare, nullità della delibera assembleare che modifica un regolamento contrattuale in precedenza assunto all'unanimità

788 una fattispecie di possibile interesse per il condominio: il passaggio dei cavi telefonici: limitazione della proprietà solitaria o costituzione di servitù

791 modifica delle tabelle millesimali e delega all'originario proprietario: quasi una linea guida

993 ancora sul riparto delle spese per la manutenzione straordinaria delle parti comuni: possibile la deroga contrattuale al riparto della corrispondente spesa. L'alloggio del portiere è "parte comune"

1059 riparto della spesa e modifica-rettifica della caratura millesimale per modifiche a proprietà solitaria: ancora su nullità ed annullabilità

1068 impugnazione di delibera assembleare, legittimazione attiva e foro esclusivo per le cause condominali, ma non inderogabile

1139 una conferma della distinzione tra nullità ed annullabilità, rilevante in sede di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominali

1445 ancora sul diritto al parcheggio: una vera e propria ricapitolazione sistematica: individuazione dei legittimi passivi, nullità delle clausole ed etero integrazione contrattuale. La prescrizione del diritto all'uso dell'area pertinenziale adibita a parcheggio: tutela reale e diritto al risarcimento del danno -

1619 uso più intenso della cosa comune e "collegamento tra parti comuni e proprietà solitaria

1794 ancora sulla legittimazione dell'amministratore in tema di negotia servitutis: terzo comproprietario del bene e "remo res sua servit". Una riaffermazione sull'"apparenza" della servitù

1798 riparto delle spese condominali in appartamenti invenduti dell'originario proprietario ed esonero contrattuale dalla contribuzione

1799 nomina di amministratore giudiziario ex art. 1129 c.c. e ricorso per cassazione

1849 corte comune, utilizzo più intenso del bene comune e presunzione di condominialità e 1117 cc.

2205 ancora sulla legittimazione dell'amministratore e sulla responsabilità dell'acquirente per "l'anno in corso e quello precedente"

2208 ancora sulla ricorribilità per Cassazione del decreto della Corte di Appello che ha provveduto sulla richiesta di revoca dell'amministratore

2118 va provato il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno: responsabilità verso terzi del condominio per omessa manutenzione dello stabile

2289 ancora su opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominali (per nullità dell'assemblea per difetto di convocazione) ed "eccezionali ragioni" per compensare le spese

2299 un'occasione per evidenziare e rimarcare la differenza tra condominio e comunione, con particolare riferimento all'impugnazione della delibera assembleare: eccesso di potere solo per il condominio

2330 una questione particolare sulla proprietà (solitaria o comune) del lastrico solare: rileva il momento dell'edificazione

2882 una particolare applicazione processuale del canone della parzialità dell'obbligazione condominiale

- regolamento contrattuale, clausola pattizia e divieto di destinazione -

Di un particolare atteggiarsi del divieto di destinazione pattizialmente definito si occupa **Cassazione civile sez. II, 07/01/2019, n.129.**

Con l'atto introduttivo (ricorso ex art. 702 bis c.p.c) l'attore conveniva al giudizio del Tribunale, il proprietario ed al conduttore di una limitrofa consistenza solitaria (ed il condominio) assumendo di aver precedentemente pattuito, con il convenuto (proprietario), l'inserimento nel regolamento del futuro condominio di una specifica pattuizione, volta a limitare l'esercizio dell'attività di ristorazione ad un solo immobile. Dolendosi che anche altra consistenza (di proprietà del resistente e condotto in locazione da altro convenuto) era stata destinata ad esercizio di attività di ristorazione, chiedeva che fosse accertata la violazione della pattuizione antecedente al rogito ed al regolamento condominiale come approvato, poiché proprietario e conduttore avevano adibito ad attività di ristorazione non soltanto lo spazio corrispondente al mappale per il quale era stata convenuta la possibilità di sua destinazione ad attività di ristorazione, ma anche altro, distinto, mappale. In forza di ciò chiedevano fosse disposta l' immediata cessazione dell'esercizio, di qualunque attività di ristorazione, nonchè la rimozione da suddetto spazio di qualsiasi struttura, strumento o manufatto strumentale o comunque connesso all'esercizio di tale attività.

Defilata (a differenza di quella assunta dagli altri convenuti, di cui uno restava contumace e l'altro concludeva per il rigetto della domanda) la posizione del condominio, che si rimetteva alla valutazione del tribunale in ordine all'interpretazione del regolamento condominiale e chiedeva di essere in ogni caso mantenuto indenne da ogni forma di responsabilità.

La domanda veniva accolta dal Tribunale che rilevava l'esistenza nel regolamento condominiale di una specifica clausola volta a limitare lo svolgimento di attività di ristorazione alla sola unità immobiliare insistente su uno solo dei mappali dove l'attività era esercitata, condannando i convenuti alla immediata cessazione dell'attività di ristorazione nello spazio corrispondente all'altro mappale ed alla rimozione della relativa attrezzatura.

La decisione veniva confermata dalla Corte di Appello, ma successivamente ricorsa per cassazione dalla soccombente: il gravame non incontrava il favore della Corte.

Si doleva, in primo luogo, il ricorrente che il Tribunale avesse accolto la domanda unicamente sotto il profilo della violazione del regolamento condominiale, implicitamente disattendendo la distinta causa petendi, costituita dalla violazione dell'accordo concluso il resistente anteriormente al rogito.

Peraltro, evidenziava, la corte territoriale, avrebbe invece fondato l'accoglimento della domanda di cessazione dell'attività di ristorazione anche sulla violazione dell'accordo suddetto, nonostante il "giudicato" formatosi sulla reiezione implicita di detta autonoma domanda, mai impugnata.

Confermando **la legittimità di una previsione pattizia (contrattualmente convenuta) in forza della quale il regolamento contrattuale può legittimamente prevedere che le proprietà solitarie non siano destinate ad una certa, specifica attività**, evidenzia la Corte che l'accoglimento della domanda di cessazione dell'attività di ristorazione era ancorata alla disposizione dell'art. 12 del regolamento condominiale, affermando che in forza di tale disposizione l'attività di ristorazione doveva ritenersi consentita nelle sole porzioni dell'edificio prospicienti.

Il precedente accordo tra le parti (ricorrente e resistente) di impegno ad inserire nel regolamento contrattuale uno specifico divieto di destinazione, è stato preso in esame **solo quale antecedente logico ed elemento di interpretazione della disposizione regolamentare violata**, potendo da tale accordo desumersi la concreta finalità perseguita mediante la suddetta previsione regolamentare.

Infatti (precisa la Cassazione) *la Corte territoriale ha fondato l'accoglimento della domanda sulla disposizione del regolamento condominiale che superava l'accordo antecedente, avente unicamente efficacia inter partes.*

Nel merito, poi (sempre secondo la Cassazione) i giudici del merito hanno accertato (con argomentazione logica e coerente) che *la norma regolamentare vietava, in via generale, la destinazione di unità immobiliari ad attività di ristorazione, con la sola eccezione di quelle poste al piano terra e prospicienti una ben definita (anche catastalmente) consistenza immobiliare.* A fronte di una così ben definita perimetrazione, la Corte territoriale ha ritenuto *irrilevante la mancanza di porzioni evidenziate nella planimetria unita al regolamento condominiale, non potendo attribuirsi a tale mancanza l'abrogazione o inefficacia della clausola regolamentare che prevedeva il divieto.*

Nello specifico, si rileva, poi, che lo stesso regolamento prevedeva che il ricorrente potesse unificare più porzioni di sua proprietà, ma non gli attribuiva la facoltà di aggirare il divieto posto dal regolamento (che limitava la possibilità di esercitare l'attività di ristorazione ad un ben definito mappale corrispondente ad una specifica consistenza), ampliando lo spazio destinato alla ristorazione.

Una interpretazione di tal fatta, conclude la Cassazione, appare conforme

- al significato letterale del regolamento condominiale,
- al principio di conservazione del contratto (art. 1367 c.c.)
- alla conformità della natura e dell' oggetto del regolamento condominiale (art. 1369 c.c.), che esprimeva la comune intenzione dei contraenti di limitare l'esercizio di attività potenzialmente foriere di immissioni (di rumore, fumo etc.) nocive, quale quella di ristorazione.

-condominio, osservanza del regolamento e recesso del condutture-

La decisione di **Cassazione civile sez. VI, 07/01/2022, n.299** si occupa dell' incidenza del rapporto condominiale in quello di locazione.

In altri termini: la Corte d'appello accoglieva il gravame avanzato dal condominio (OMISSIS) contro l'ordinanza resa in primo grado dal Tribunale che rigettava la domanda rigettando la domanda avanzata dal condominio e tendente ad ottenere la condanna del condominio medesimo al risarcimento del danno correlato al recesso della conduttrice dalla locazione di unità immobiliare di proprietà del condominio. Secondo costui il recesso esercitato dalla conduttrice dipendeva dall' illecita condotta del condominio che valorizzava l'incompatibilità dell'attività di "comunità alloggio" di assistenza per anziani e disabili svolta nell'immobile locato dalla cooperativa conduttrice, in relazione ad un divieto di destinazione contenuto nel regolamento condominiale.

Il ricorso del condominio non incontra il favore della Corte, che lo dichiara inammissibile, per tre fondamentali ragioni:

1. non può ritenersi, secondo la Corte, fondata l'azione proposta dal condominio nei confronti del condominio per le assunte molestie arredate da quest'ultimo al conduttore della unità immobiliare locata dal primo, **ove la gestione condominiale adotti provvedimenti per curare l'osservanza del regolamento di condominio, invitando il condominio locatore al rispetto di un divieto regolamentare di destinazione.** In altre parole, dice la Cassazione, la condotta volta a sollecitare l' osservanza delle norme regolamentari non può (proprio perché **esercizio di un diritto**) considerarsi atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria collettiva del condominio (arg. da Cass. Sez. 2, 22/06/2011, n. 13689; Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10347).

2. viene, inoltre, introdotta una **distinta differenziazione tra responsabilità del condominio e responsabilità del singolo condominio**, arrivandosi a precisare che non può attribuirsi alla gestione condominiale la responsabilità risarcitoria per condotte moleste eventualmente addebitabili a singoli condomini

3. sempre in applicazione del canone generale per cui chi esercita un diritto non può recare danno ingiusto, viene ribadito che **la presentazione di una denuncia, come di un esposto, all'autorità giudiziaria o amministrativa, seppur rivelatasi infondata, non può essere fonte di**

responsabilità per danni a carico del denunciante o dell'esponente, ai sensi dell'art. 2043 c.c.. Una tale attività può ritenersi illecita solo se (e nella misura in cui) l'infondatezza della denuncia e/o dell'esposto sia riconducibile alla “calunnia”. Al di fuori, infatti di tale ipotesi, l'attività pubblicistica dell'organo titolare della funzione giurisdizionale o della potestà provvvidamentale **si sovrappone in ogni caso all'iniziativa del denunciante**, togliendole ogni efficacia causale e così interrompendo ogni nesso tra tale iniziativa ed il danno eventualmente subito dal denunciato (arg. da Cass. Sez. 3, 13/01/2005, n. 560; Cass. Sez. 3, 30/11/2018, n. 30988; Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11898). Ferma restando la necessità di individuare, in ogni caso, la sussistenza di un nesso di causalità (materiale) tra la condotta all'evento di danno e (giuridica) diretta ad accettare, secondo la regola dell'art. 1223 c.c., (richiamato dall'art. 2056 c.c.), tra l' evento e le conseguenze dannose risarcibili (nella specie, precisa la Corte, doveva individuarsi il nesso causale tra il recesso della conduttrice dal contratto di locazione e l' attività – asseritamente illecita- volta ad pretendere la concreta attuazione delle disposizioni regolamentari).

- due gemelle su transazione nel giudizio di impugnazione della delibera assembleare: maggioranza o unanimità - Due sentenze “gemelle” **Cassazione civile sez. VI, 11/01/2022, n.514 e Cassazione civile sez. VI, 11/01/2022, n. 515** si occupano di impugnazione di delibera assembleare in relazione alla quale il ricorrente si doleva del rigetto dell' eccepita cessazione della materia del contendere, fondata sull'esistenza, non valorizzata dalla Corte di Appello, di un supposto negozio di transazione della lite, asseritamente concluso nel corso di un' assemblea tenutasi successivamente l'incardinamento del giudizio di opposizione.

L' infondatezza, rectius, l' inammissibilità, del gravame era giustificato dalla Corte sulla scorta del seguente argomentare. Il ricorrente si doleva del fatto che la Corte del merito avesse escluso che il verbale assembleare integrasse una transazione, e dell' ulteriore motivazione secondo cui "in ogni caso la eventuale transazione sarebbe stata nulla avendo ad oggetto beni comuni e non essendo stata, l'assemblea che aveva votato all'unanimità, rappresentativa della totalità dei condomini".

Ribadisce, per contro (ed è questa l'argomentazione di diritto che principalmente qui interessa) , la Corte esser pacifico che **le transazioni stipulate dai condomini che abbiano oggetto rapporti relativi a beni comuni richiedono, ai sensi dell'art. 1108, comma 3, il consenso di tutti i partecipanti al condominio** (Cass. n. 821 del 2014 “*Rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze, impegnando tutti i condomini, anche i dissidenti, in base alla regola generale espressa dall'art. 1132 c.c. - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto un mero diritto obbligatorio e non un diritto reale* dei partecipanti al condominio. (*Fattispecie di transazione riferita a procedura esecutiva iniziata da un soggetto terzo, creditore nei confronti del condominio in virtù di una tratta giratagli dall'impresa che aveva eseguito i lavori di manutenzione per conto del condominio medesimo.*)” ; Cass. n. 4258 del 2006 “*Ai sensi dell'art. 1108 comma 3 c.c. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.), è richiesto il consenso di tutti i comuniti - e, quindi, della totalità dei condomini - per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultra novennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione* che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi constitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni.”) e che, per l'effetto, doveva ritenersi corretta la decisione assunta dalla Corte di Appello.

Le ulteriori ragioni di doglianze si collegano ad apprezzamenti e valutazioni afferenti la specifica contesa insorta tra le parti e non meritano, dunque, approfondimento nella presente sede.

-occlusione del pluviale del terrazzo - non in proprietà esclusiva - dell'appartamento sovrastante, risarcimento del danno, responsabilità solidale del proprietario e del condominio (assemblea ed amministratore) ed esclusione del litisconsorzio necessario: una conferma delle Sezioni Unite. -

Con Cassazione civile sez. VI, 11/01/2022, n.516

la Corte è stata sollecitata ad interessarsi del gravame proposto dal proprietario dell' unità solitaria, secondo cui la sua domanda di risarcimento dei danni, derivati dalla occlusione del pluviale del terrazzo a livello dell'appartamento sovrastante di proprietà del convenuto doveva esser proposta nei confronti anche degli altri condomini, quali litisconsorti necessari, gravando su di essi l'obbligo di provvedere alla riparazione e ricostruzione del bene comune.

La sentenza di appello, sulla scorta del surrichiamato rilievo, aveva affermato la nullità della sentenza di primo grado per difetto di integrità contraddittorio e rimesso la causa al Tribunale competente, condannando l'attore alle spese del giudizio di secondo grado.

La Corte ha ritenuto la censura manifestamente fondata, rilevando esser orientamento consolidato (e confermato anche dalle Sezioni Unite, quello in forza del quale (Cass. S.U. n. 9449 del 2016; Cass. n. 3239 del 2017) la responsabilità per i **danni derivanti dal lastrico solare o della terrazza a livello** il cui uso **non sia comune** a tutti i condomini va qualificata **non** nell'ambito dei rapporti di natura obbligatoria che si instaurano nel condominio in forza della coesistenza delle proprietà individuali con quelle comuni (nella specie di **obbligazioni propter rem**), ma nell'ambito della **responsabilità aquilana, ex art. 2051 c.c.**, con l'effetto che dei relativi danni rispondono

- a. sia **il proprietario, o l'usuario esclusivo**, quale **custode** del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c.,
- b. sia il **condominio** in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei **controlli necessari** alla conservazione delle parti comuni incombenti

b.1. sull'**amministratore** ex art. 1130 c.c., comma 1, n. 4,

b.2. sull'**assemblea** dei condomini ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria.

Così posta la questione, ricorda la Corte, si è in presenza di una concorrenza di titoli di responsabilità e, quindi, di "solidarietà". Ma, se di solidarietà si tratta, ricorda la Corte, ai sensi dell'art. 2055 c.c., (per giurisprudenza costante Cass. n. 20692 del 2016; Cass. n. 1674 del 2015) va escluso il litisconsorzio necessario di tutti i presunti autori dell'illecito: dunque, il danneggiato ben può agire nei confronti del singolo condomino, senza obbligo di citare in giudizio gli altri condomini.

- una conferma sulla legittimazione a far valere il vizio di convocazione dell'assemblea -

Principio noto, quello ribadito da Cassazione civile sez. VI, 11/01/2022, n.556 .

Con il gravame proposto il ricorrente censurava la sentenza di merito impugnata per avere escluso la legittimazione del ricorrente a far valere il vizio di illegittimità della delibera impugnata per omessa convocazione di altri condomini, fondando il gravame sull'addotta violazione del disposto di cui all'art. 1137 c.c.

Motivo, secondo la Corte, connotato di evidente inammissibilità, atteso che "il capo della decisione impugnata, che, in adesione alla motivazione del tribunale, ha respinto il motivo di impugnativa affermando che la **legittimazione a domandare l'annullamento in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione dell'assemblea spetta esclusivamente al condomino pretermesso** e, quindi, non a quelli che risultano regolarmente convocati, è del tutto conforme alla giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 10071 del 2020; Cass. n. 6753 del 2010; Cass. n. 23903 del 2016; Cass. n. 9082 del 2014)"

Da ciò il rigetto del gravame e la conferma di un principio assolutamente consolidato.

- ancora sulla legittimazione dell'amministratore e sulla formazione delle tabelle millesimali: in particolare, nullità della delibera assembleare che modifica un regolamento contrattuale in precedenza assunto all'unanimità-

Di contenuto eterogeneo la pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 12/01/2022, n.786**

I giudici del merito dichiaravano la nullità della delibera dell'assemblea del condominio, che aveva modificato a maggioranza le tabelle millesimali prevedendo la partecipazione alle spese delle parti comuni dell'edificio anche da parte delle unità immobiliari site al piano terra in precedenza escluse. Ritenevano costoro che le tabelle oggetto di modifica erano indicate al regolamento di condominio e che esso aveva natura contrattuale e che, quindi, la loro modifica non poteva aver luogo a semplice deliberazione (a maggioranza) dell'assemblea, ma richiedesse l'intervento di tutti i condomini.

Il rigetto del ricorso proposto dal condominio si fonda sul seguente percorso argomentativo.

Preliminamente viene rigettata l'**eccezione di difetto di legittimazione passiva dell'amministratore** del condominio ricorrente, che avrebbe proposto l'impugnazione senza preventiva autorizzazione dell'assemblea. La Corte, richiamando il proprio consolidato ammaestramento (Cass. n. 7095 del 2017; Cass. n. 1451 del 2014) rigetta l'eccezione, osservando che:

- tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., l'amministratore di condominio può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea
- l'eccezione, in concreto, resta superata dalla produzione da parte del condominio, consentita dall'art. 372 c.p.c., della delibera che autorizzava l'amministratore alla proposizione dell'impugnazione, approvata da assemblea successivamente costituitasi.
- dall'assemblea in data 23.6.2016.

Nel merito (ribadito che l'interpretazione del regolamento contrattuale è, come quella di ogni altro atto negoziale) un apprezzamento di fatto che – come tale- risulta insindacabile in Cassazione), la Corte richiama l'arresto n. 18477 del 2010 (c.d. sentenza Triola), richiamato dallo stesso ricorrente, con il quale le Sezioni Unite della Corte hanno precisato che l'**atto di approvazione delle tabelle di ripartizione della spesa, qualora si adegui al criterio legale indicato dall'art. 1123 c.c. e dall'art. 68 disp. att. c.c., che fissa la misura della contribuzione proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino, costituisce un'operazione meramente esecutiva ed aritmetica e non ha pertanto valore negoziale, a prescindere dal fatto che essa sia allegata al regolamento** di condominio di natura contrattuale e quindi approvata da tutti i condomini insieme ad esso.

Non così quando la tabella introduce una **deroga al criterio legale di proporzionalità del valore delle proprietà individuali, atteso che in tal caso essa integra quella "diversa convenzione" fatta salva dall'ultimo inciso dell'art. 1123, comma 1.** In tale situazione l'**atto di approvazione della tabella, in quanto avente natura negoziale, deve provenire da tutti i condomini.**

Premesso che nel caso sottoposto al suo esame si trattava di regolamento contrattuale (era prevista l'esenzione delle proprietà site al piano terra dalla contribuzione delle spese di alcune parti comuni), la corte risponde all'obiezione del ricorrente, che tale natura negava, fondando l'eccezione sul rilievo che non risultava che i condomini avessero inteso espressamente derogare al criterio legale di riparto.

Osserva la Corte che il rilievo (esatto dal punto di vista giuridico, richiedendosi, per l'esistenza delle "diversa convenzione" un'espressa manifestazione di volontà de condomini, volta a derogare ai criteri legali di riparto) non è afferente al caso effettivamente considerato, atteso che la tabella originaria (quella che la delibera impugnata aveva espressamente derogato), di contenuto come si è visto derogatorio rispetto alla disciplina legale, risulta approvata da tutti i condomini insieme al regolamento.

E proprio questa unanime approvazione caratterizza di contrattualità la tabella originariamente assunta, perché riconducibile alla volontà espressa dei condomini. Afferma la Corte: “*ed invero proprio la citata decisione delle Sezioni unite indicata dal ricorrente ha ritenuto conforme alla propria scelta la precedente sentenza di questa Corte n. 5399 del 1999, che, esaminando il caso in cui le tabelle allegate al c.d. regolamento contrattuale non avevano rispettato il criterio della proporzionalità di cui all'art. 68 disp. att. c.c., aveva affermato il principio che le tabelle millesimali allegate a regolamento contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria*”.

-una fattispecie di possibile interesse per il condominio: il passaggio dei cavi telefonici: limitazione della proprietà solitaria o costituzione di servitù -

Lambisce la materia condominiale la pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 12/01/2022, n.788** chiamata a pronunciarsi sulla domanda giudiziale a mezzo della quale l'attore si doleva del fatto che una compagnia telefonica avesse apposto illegittimamente - sulle pareti perimetrali dell'edificio di sua proprietà - taluni cavi e ganci di sostegno della linea telefonica, mentre l'attore si trovava domiciliato stabilmente altrove.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ordinando la rimozione dei cavi, ma la Corte di Appello andava di diverso avviso, ponendo in rilievo che i nuovi cavi servivano anche l'utenza del ricorrente e che, con la sottoscrizione del contratto di abbonamento, questi aveva accettato anche l'art. 8 delle condizioni generali, prestando preventivamente il consenso all'apposizione dei cavi, non occorrendo anche l'imposizione di una servitù coattiva di appoggio.

Ci limitiamo solo a richiamare le principali affermazioni in diritto distese dalla decisione in commento.

La Corte d'appello (osservano gli ermellini) *ha considerato decisivo il fatto che i cavi e i fili di recente installazione servissero anche - e quindi non solo - l'utenza del ricorrente, ponendola in collegamento con rete telefonica.*

La pronuncia ha - quindi - dichiarato la legittimità della nuova installazione alla luce delle clausole del contratto di abbonamento e delle previsioni del D.M. n. 197 del 1997 (art. 21) che imponevano all'utente di consentire gratuitamente l'attraversamento e l'accesso all'immobile di sua proprietà per realizzare i collegamenti alla rete del gestore, non reputando necessaria la costituzione di una servitù o di un diritto di natura reale ed anzi sostenendo che il consenso del ricorrente fosse implicito nella sottoscrizione del contratto di abbonamento.

Ma nessuno di tali assunti è conforme alla normativa in tema di installazione di cavi, fili ed impianti di telecomunicazione con appoggio alla proprietà altrui.

Infatti:

a. l'art. 90 comma 1 del D.Lgs. n. 259 del 2003, art. 90, stabilisce che gli impianti di telecomunicazione hanno natura di pubblica utilità agli effetti della normativa in materia di pubblica espropriazione.

b. l'art. 91 di detto D.Lgs. (poi modificato - dal D.L. n. 77 del 201, art. 40, comma 5 bis, convertito con L. n. 108 del 2021), dispone che, negli impianti di reti di comunicazione elettronica di cui all'art. 90, commi 1 e 2, i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi ai lati degli edifici ove non siano presenti finestre od altre aperture praticabili a prospetto. Il proprietario o il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto nell'immobile di sua proprietà, occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini (comma 3) e deve sopportare il passaggio del personale dell'esercente il servizio, che dimostri la necessità di accedervi per l'installazione, riparazione e manutenzione degli impianti stessi (comma 4).

Si distinguono, dunque, due ipotesi:

a. l'imposizione di pesi alla proprietà altrui riflette solo una mera limitazione della proprietà altrui (art. 91): tra queste rientra

- il passaggio di fili e cavi senza appoggio al di sotto o al di sopra della proprietà, purché non avvenga dinanzi ai lati di edifici muniti di finestre o altre aperture (Cass. 15683/2006),
- il passaggio nell'immobile da parte del personale del concessionario che dimostri la necessità di accedervi per l'installazione, riparazione e manutenzione degli impianti "di cui sopra"
- dal 31.7.2021, il comma 2 bis della norma qualifica come ulteriore limitazione della proprietà anche la **facoltà del concessionario di effettuare gli interventi di adeguamento tecnologico della rete di accesso, volti al miglioramento della connessione e dell'efficienza energetica**. Tale adeguamento non si configura come attività avente carattere commerciale e non costituisce modifica delle condizioni contrattuali per l'utente finale, purché consenta a quest'ultimo di continuare a fruire di servizi funzionalmente equivalenti, alle medesime condizioni economiche già previste dal contratto in essere (ciò è consentito non per tutti gli interventi, ma solo per quelli di adeguamento tecnologico della rete di accesso).

b. è necessario - in mancanza del consenso del proprietario - il ricorso alla procedura espropriativa per costituire una vera e propria servitù (art. 92).

- si richiede l'adozione di un provvedimento ablitorio, impositivo di una vera e propria **servitù**

- ove **il passaggio sia previsto con appoggio di fili, cavi ed impianti** connessi alle opere di cui all'art. 231

- quando i cavi senza appoggio sia posti in corrispondenza di un lato dell'edificio ove sono collocate aperture (Cass. s.u. 571/1991; Cass. 15683/2006),

- se quelli in appoggio non servano solo alle utenze del proprietario del fondo su cui essi insistono (Cass. 12245/1998; Cass. 12469/1998; Cass. 12470/1998; Cass. 124681998; Cass. 12467/1998; Cass. 2505/1998; Cass. 4517/20219

Quindi, parimenti diversa è la posizione del soggetto passivo:

a. ha l'obbligo di **concedere gratuitamente il passaggio e l'appoggio**, sul proprio fondo, delle condutture telefoniche necessarie a collegare il suo apparecchio telefonico (ed oggi anche per l'adeguamento tecnologico della rete volti al miglioramento della connessione e dell'efficienza energetica),

- un tale **obbligo non sussiste** (e compete al titolare una giusta indennità) quando il passaggio e l'appoggio siano destinati a collegare anche apparecchi telefonici di terzi proprietari o inquilini di immobili vicini e risulti che l'essere le condutture telefoniche anche al servizio di altri, oltreché del proprietario del fondo attraverso cui passano, comporti per lui un sacrificio economicamente apprezzabile (Cass. 241/1988).

La qualifica di un tale asservimento non va ricondotta alla servitù (ancorché si parli di servitù telefonica di "passaggio con appoggio", sull'altrui fondo, di fili e simili), mancando l'individuazione di un fondo dominante, bensì di **"un diritto reale di uso"** rientrante "tra i pesi di diritto pubblico di natura reale gravanti su beni".

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

- modifica delle tabelle millesimali e delega all'originario proprietario: quasi una linea guida -

Di particolare interesse, sempre in tema di tabelle millesimali **Cassazione civile sez. II, 12/01/2022, n.791**, che si occupa di delega all'originario proprietario per la redazione delle tabelle.

Il Tribunale respingeva l'impugnazione delle delibere assembleari da due condomini.

La Corte di Appello rigettava l'impugnazione, rilevando che:

- il riparto di spesa era avvenuto sulla base delle tabelle originarie indicate al regolamento condominiale, aventi natura contrattuale

- le tabelle da applicare dovevano essere, quelle successivamente redatte dalla società costruttrice dello stabile in conformità al mandato irrevocabile ricevuto dai proprietari degli appartamenti in sede di stipula dei singoli atti di acquisto e sancito, comunque dal regolamento

- il regolamento condominiale conferiva, infatti, alla società costruttrice *la facoltà di depositare atti modificativi delle tabelle millesimali* che si fossero resi necessari per altre diverse esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale avesse fatto emergere

- nei *singoli atti di acquisto risultava che gli acquirenti avevano conferito alla parte venditrice mandato irrevocabile, non oltre la vendita dell'ultimo bene rimasto in capo alla costruttrice*, di apportare modifiche alle tabelle millesimali ove necessario in conseguenza di errori ed omissioni ovvero utili per un miglior uso dell'intero complesso (in particolare, provvedere ad una migliore gestione delle cose comuni e di porre riparo ad errori ed omissioni)

L'infondatezza del gravame (e, quindi, la conferma della decisione di primo grado, che confermava la validità della delibera di riparto delle spese di gestione, secondo l'originaria tabella elaborata dall'originario proprietario) si ancora al seguente percorso argomentativo, che – proprio in ragione della sua esaustività – può ben esser assunto al rango di linea-guida:

- l'assemblea del condominio con la prima delle due delibere impugnate, ha approvato i criteri di riparto delle spese relative al riscaldamento sulla base delle tabelle originariamente indicate al regolamento predisposto dall'originaria, unica proprietaria, ma senza tener conto delle modifiche unilateralmente apportate dalla medesima ***in esecuzione del mandato irrevocabile rilasciato dai singoli condomini al momento dell'acquisto dell'appartamento***

- con la seconda delibera impugnata l'assemblea del condominio confermava la decisione di rifarsi alle tabelle originarie

- le modifiche di cui si discute sono state predisposte unilateralmente dalla società sulla base di una clausola contrattuale presente anche nel regolamento condominiale secondo la quale: **la parte acquirente degli immobili conferisce alla parte venditrice che accetta mandato irrevocabile ai sensi dell'art. 1723 c.c., comma 2, affinché non oltre la vendita dell'ultimo unità immobiliare di residua proprietà della parte venditrice abbia ad apportare al predetto regolamento di condominio e tabelle millesimali le modifiche o integrazioni che si rendessero necessaria in conseguenza di errori od omissioni, ovvero che risultassero utili per un miglior uso dell'intero complesso.**

Secondo la Corte, proprio questa clausola pone la questione fondamentale distesa nel ricorso (mandato irrevocabile), dovendosi considerare **l'immediata operatività delle modifiche** alle tabelle predisposte dalla società venditrice o la **necessità di una loro ratifica o approvazione da parte dell'assemblea:**

Una clausola così fatta,

a. può ritenersi valida solo se interpretata nel senso che il **mandato** che gli acquirenti degli appartamenti hanno dato alla società venditrice sia **limitato alla mera predisposizione tecnica di eventuali modifiche alle tabelle millesimali**,

b. ma tali modifiche, **per essere efficaci necessitano dell'approvazione del condominio (e, quindi dell'assemblea)**

c. la clausola, interpretata come mandato irrevocabile a predisporre modifiche alle tabelle da intendersi già preventivamente approvate dai condomini, sarebbe **nulla vista la sua genericità e comunque invalida e inopponibile ai medesimi condomini**.

d. la delega conferita al costruttore dell'edificio per la successiva redazione del regolamento e delle tabelle millesimali che sia contenuta nell'atto di acquisto dell'immobile **per essere valida deve avere un contenuto specifico e determinato**,

e. nel caso concreto, dice la Corte, questa caratteristica non può dirsi sussistente, perché la previsione della futura ed eventuale necessità di apportare modifiche, ha un contenuto del tutto generico e indeterminato, perché

- e.1. in parte riproduttiva dell'art. 69 disp. att. c.c., con riferimento alla correzione degli errori
- e.2. in altra parte, di contenuto assolutamente indeterminato, visto il generico riferimento al miglior uso dell'intero complesso.

In punto di stretto diritto ricorda poi la Corte:

*- "la clausola con la quale gli acquirenti di un'unità immobiliare di un fabbricato assumono l'obbligo di rispettare il regolamento di condominio - (del quale le tabelle costituiscono allegato: art. 68 disp. att. c.c., comma 1) - che contestualmente incaricano il costruttore di predisporre non può valere quale approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto, sicché quello predisposto dalla società costruttrice in forza del mandato ad essa conferita non è opponibile agli acquirenti" (ex plurimis Sez. 2, Sent. n. 3058 del 2020)

*- la clausola di conferimento del mandato irrevocabile, infatti, non implica l'accettazione preventiva di una disciplina derogatrice non ancora venuta, ad esistenza, mancando, al momento dell'acquisto da parte dei condomini, uno schema definitivo suscettibile di essere compreso, per comune volontà, nell'oggetto del negozio

- dunque

i. non può darsi per approvato un regolamento inesistente,

ii. non possono darsi per approvate modifiche future alle tabelle, anche in presenza di un generico mandato irrevocabile ad effettuarle per la correzione di errori o per un miglior uso dell'intero complesso.

*- il riferimento del mandato a condizioni di modifiche che non rispecchiano le sole condizioni poste dall'art. 69 disp. att. c.c. e fanno riferimento al miglior uso dell'intero complesso determina una situazione **analogia** a quella dei condomini che assumono l'obbligo di rispettare le tabelle da predisporsi in futuro con un contenuto atipico potenzialmente anche limitativo dell'estensione dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano nel condominio degli edifici il diritto di ciascun condomino o l'applicazione di criteri che deroghino quelli legali. Quando, dunque,

- vi sia il riferimento a condizioni che fanno genericamente richiamo al miglior uso dell' intero complesso, superando – di fatto – i limiti imposti alla potestà regolamentare di determinazione della caratura millesimale posti dall'art. 69 disp. att. c.c. (superando la natura meramente dichiarativa dell'approvazione delle tabelle millesimali)

- si richiami il contenuto “atipico” della disposizione regolamentare, anche per limitare i diritti per legge attribuiti alle proprietà solitarie (per diminuirne la consistenza),

è necessaria la **preventiva predisposizione del regolamento da approvare**

i. perché **il costruttore o venditore non ha il potere di redigere un qualunque regolamento**,

ii. non è possibile approvare un regolamento (con le tabelle indicate) attualmente inesistente, atteso che **solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto di uno specifico regolamento, già esistente, consente di considerarlo**, per relationem, parte di tale atto (Sez. 2, Sent. n. 5657 del 2015).

*- la Corte ricorda di aver già avuto modo di precisare che "*le pattuizioni, contenute nell'atto di acquisto di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale, che comportino restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condomini ovvero di quelle relative alle parti condominali dell'edificio, devono essere espressamente e chiaramente enunziate*, atteso che *il diritto del condomino di usare, di godere e di disporre di tali beni può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche, oneri reali o, quanto meno, obbligazioni propter rem. Ne consegue che devono ritenersi invalidi quelle clausole che, con formulazione del tutto generica, limitino il diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei*

beni condominiali ed attribuiscano all'originario proprietario il diritto non sindacabile di apportare modifiche alle parti comuni" (Sez. 2, ord. n. 5336 del 2017).

*- egualmente **invalido**, conclude la Corte, deve ritenersi **"il mandato "in bianco" contenuto negli atti di acquisto di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale all'unica parte venditrice a modificare le tabelle già predisposte"** "per correggere errori tecnici o per un miglior uso della cosa comune".

*- infine le modifiche alle tabelle millesimali di un condominio devono essere effettuate nel rispetto dell'**art. 69 disp. att. c.c.**: secondo l'orientamento consolidatosi a partire dalle Sezioni Unite Sent. n. 6222 del 1997, l'errore che, ai sensi dell'**art. 69 disp. att. c.c.**, giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 c.c. e segg., ma consiste nella **obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle**, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse (ex plurimis Sez. 2, Sent. n. 3001 del 2010, Sez. 2, Sent. n. 4528 del 2001 Sez. 2, Sent. n. 4421 del 2001).

*- infine, per stabilire la **natura contrattuale di una tabella millesimale** (SS.UU. sentenza n. 18477 del 2010) bisogna tener conto che:

- a. non è sufficiente che le stesse siano allegate al regolamento di condominio
 - b. e predisposte dall'unico originario proprietario
 - c. ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità
 - d. ovvero che abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condomini (Cass. 28.6.2004 n. 11960; Cass. 25.8.2005 n. 17276)
- ma è altresì necessario che
- e. risulti **espressamente che si sia inteso derogare al regime legale** di ripartizione delle spese, f. ovvero che che si sia voluta **approvare quella "diversa convenzione"**, di cui all'**art. 1123 c.c., comma 1**.
 - f. e la "diversa convenzione" si sostanzia in una **dichiarazione negoziale espressa**, espressione, a sua volta, di autonomia privata, con cui i **condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo diffforme da quanto previsto nell'**.

*- Per contro, e, appunto, laddove **non** emerge questa specifica componetene negoziale **derogatoria** alle previsioni legislative sul riparto delle spese secondo le singole carature millesimali (art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c.) la tabella anche se allegata al regolamento di condominio, predisposta dall'unico originario proprietario ed accettata dagli iniziali acquirenti **non ha comunque natura contrattuale ma è meramente cognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge**, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso.

*- Ed è per questo (proprio perché non ha natura contrattuale) che la **modifica della tabella può avvenire anche a maggioranza (qualificata)** e non è necessaria l'unanimità (cioè, il consenso unanime di tutti i condomini).

*- Resta, comunque, il fatto che il mandato generico alla revisione delle stesse per la correzione di errori o per il miglior uso del bene comune, per ritenersi valido deve intendersi come limitato alla predisposizione tecnica di modifiche da sottoporre all'approvazione dell'assemblea con la maggioranza qualificata di cui all'**art. 1136 c.c., comma 2**, o all'unanimità se si tratta di tabelle convenzionali.

-ancora sul riparto delle spese per la manutenzione straordinaria delle parti comuni: possibile la deroga contrattuale al riparto della corrispondente spesa. L'alloggio del portiere è "parte comune" -

Non particolarmente articolata, ma – pur sempre – di apprezzabile rilevanza pratica, la decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 14/01/2022, n.993**.

La causa si origina da un' opposizione a decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condomino oppONENTE per spese relative alla manutenzione straordinaria di un impianto idraulico, delle scale e dell'androne dell'edificio, sulla scorta di quanto assunto con una delibera dell'assemblea dei condomini. Asserivano di non esser tenuti a concorrere alla spesa, perché la tabella delle spese, approvata da tutti i condomini, esonerava da tali esborsi i proprietari delle botteghe con accesso diretto dalla strada, ai quali dovevano equipararsi anche i titolari dei box. N via riconvenzionale chiedevano fosse loro restituito l' importo della quota di loro spettanza del canone di locazione dell'alloggio adibito a portineria.

Il Giudice di Pace respingeva la domanda, ma il Tribunale - andando di contrario avviso - riformava integralmente la decisione, rilevando che l'assemblea aveva effettuato il riparto delle spese secondo i criteri di cui alla tabella I (spese generali), allegata al regolamento condominiale, *senza distinguere le opere riguardanti l'adeguamento idraulico (che dovevano essere suddivise tra tutte le unità servite dall'acqua potabile e collegate alle vasche ubicate nel terrazzino dell'ultimo piano), da quelle di carattere ordinario riguardanti la manutenzione ordinaria e di abbellimento delle scale e dell'androne* - che - ai sensi della tabella II - non potevano gravare anche sui proprietari dei garage, precisando inoltre che l'esonero previsto da detta tabella non si riferiva alle sole spese pulizia e di energia elettrica. Secondo i giudici del gravame, così facendo, l'assemblea aveva modificato a maggioranza i criteri di riparo delle spese previsti dal regolamento di natura contrattuale, con la conseguenza che la delibera doveva ritenersi affetta da nullità insanabile e rilevabile d'ufficio nel **giudizio di opposizione anche in assenza di impugnazione ex art. 1137 c.c.**, con conseguente necessità di accogliere l'opposizione e di revocare il decreto ingiuntivo.

Il condominio chiedeva la cassazione della sentenza, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte, che rilevava:

1. non rileva anzitutto l'asserita condominalità del vano scale e dell'androne ai fini del concorso nelle spese da parte dei condomini. Il rilievo offre il destro alla Corte per richiamare alcuni principi basilari, in tema di riparto delle spese:

- **la contitolarità delle parti comuni non comporta necessariamente l'obbligo di concorrere nelle spese"**
- sono legittime (a date condizioni) eventuali deroghe, in favore di singoli condomini, ai criteri fissati dall'art. 1123 c.c..
- è nei poteri dell'assemblea disporre anche eventuali **esoneri** dalle spese relative alle parti comuni,
 - ove la delibera sia adottata con il consenso di tutti i condomini (Cass. 5975/2004; Cass. 2833/1994 e Cass. 5479/1991 proprio con riferimento alle spese per le scale),
 - qualora la deroga sia contenuta in un regolamento di natura contrattuale, non essendo l'art. 1123 c.c., espressamente qualificato come norma inderogabile dall'art. 1138 c.c..

3. l'alloggio portineria

- è espressamente menzionato dall'**art. 1117 c.c., n. 2**, tra quelli che, in assenza di un titolo contrario, **rientrano nell'ambito dei beni comuni**
- per "titolo contrario" viene in rilievo se, prima della costituzione del condominio (che coincide, come sappiamo) con il primo atto di vendita (alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato),
 - vi sia stata una destinazione del bene al servizio comune,
 - ovvero se a questa comune destinazione il bene sia stato sottratto, dovendosi tener conto(Cass. 14796/2017; Cass. 11195/2010).

- della destinazione risultante per tabulas - ossia dichiarata nei rogiti di acquisto -
- ma anche di quella impressa all'immobile in via di fatto
- a tal fine non possono rilevare le risultanze dei pubblici registri o quelle desumibili dal frazionamento - accatastamento della porzione immobiliare (Cass. 2670/2001; Cass. 11195/2010; Cass. 15929/2015).

E, dunque, bene ha fatto il Giudice del merito a qualificare e considerare l'alloggio del portiere "bene comune".

-riparto della spesa e modifica-rettifica della caratura millesimale per modifiche a proprietà solitaria: ancora su nullità ed annullabilità -

Che avviene (sotto il profilo del riparto della spesa) se la singola proprietà immobiliare viene modificata? Risponde, almeno per ciò che concerne i millesimi, **Cassazione civile sez. II, 14/01/2022, n.1059**

Veniva intentata azione giudiziaria per ottenere la dichiarazione di nullità, illegittimità, e, comunque, l'annullamento della delibera (assunta a maggioranza) con la quale risultavano approvate a maggioranza nuove tabelle millesimali e con l'attribuzione di nuovo valore millesimale alla proprietà solitaria dell'opponente.

Nel ricorrere per Cassazione avverso la sentenza che rigettava la domanda, il ricorrente denunciava:
a. (la) nullità della sentenza, osservando che la modifica deliberata nel 2009 si era limitata a *incidere sulla sola proprietà della medesima, senza considerare le altre e rapportando i mq. catastali della stessa unità immobiliare a quella di altre le cui schede non riportavano il dato della loro estensione* in mq, ma soltanto il numero dei vani, utilizzando, per l'effetto, parametri non omogenei.

La Corte riteneva la fondatezza di tale motivo, osservando che:

- a. la corte territoriale ha ritenuto che il criterio di nuova ripartizione approvato dal Condominio sarebbe risultato anche affetto da contraddizione e illogicità in quanto dalle schede catastali indicate alle nuove tabelle emergeva che per tutte le unità immobiliari erano indicati i metri quadri, essendone alcune ancora censite in numero di vani, con elemento non omogeneo,
- b. pertanto, la modifica si sarebbe limitata ad incidere solo sulla proprietà solitaria, senza considerare le altre e rapportando in mq catastali della stessa unità immobiliare a quella di altre le cui schede non riportavano il dato della loro estensione in metri quadri,
- c. nel momento in cui il condominio ha ritenuto di ricavare il rapporto millesimale utilizzando per alcune unità immobiliari, ma non per tutte, l'unità di misura della consistenza rapportandola al vano, in quel momento ha introdotto un *duplice criterio di ripartizione diverso* da quello originale utilizzato per le tabelle indicate al regolamento.

La conclusione è che la mancata pronuncia sull'eccezione di nullità della delibera per aver mutato i criteri di ripartizione delle spese e per aver utilizzato diversi criteri di misurazione tra le singole unità immobiliari e modificando il criterio di riparto riportato nelle tabelle indicate nel regolamento (originario) di computo della superficie in metri quadri, integra violazione del precezzo dell'art. 112 c.p.c., perché il giudicante ha omesso di pronunciare su tutta la domanda.

di pronunciarsi su tutta la domanda.

In ogni caso, l'invalidità della delibera si collegava al dato oggettivo, dell'aver la medesima incontestabilmente illegittimamente modificato un criterio essenziale per computare correttamente la misura di contribuzione agli oneri comuni a carico del singolo condomino.

Ritene, per contro, la Corte che (sulla scorta dei suoi precedenti ammaestramenti (in particolare delle Sezioni Unite con le sentenze Cass. sez. un. 9839 del 2021; e Cass., sez. un., n. 4806 del 2005) che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per "impossibilità giuridica" dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da

valere in ogni tempo e, quindi, anche per il futuro; mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano **soltanto violati o disattesi nel singolo caso** deliberato.

In questo contesto va ricordato, dice la Corte, che le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3,

- alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge
- non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese,
- una modifica di tal fatta è consentita, a' sensi dell' art. 1123 c.c., solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; nessun potere ha, in merito, l' assemblea che non può, a maggioranza, deliberare di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative), chè, in tal caso, essa si troverebbe ad operare in "difetto assoluto di attribuzioni".

-impugnazione di delibera assembleare, legittimazione attiva e foro esclusivo per le cause condominiali, ma non inderogabile -

Ha una valenza di natura anche sostanziale **Cassazione civile sez. II, 14/01/2022, n.1068**

Posso tralasciare il riferimento alla fattispecie concreta resa in materia di impugnazione di delibera assemblare.

La sentenza di appello:

- a. confermava la mancanza di legittimazione passiva dell' opponente rispetto alla domanda di impugnazione della delibera condominiale, proposta dagli attori, a nulla rilevando che fosse tale società, o una persona fisica, l'effettivo amministratore del Condominio
- confermava la statuizione resa in primo grado dal Tribunale di incompetenza per territorio, in forza del foro esclusivo di cui all'art. 23 c.p.c. (foro della causa tra condomini: il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi), escludendo altresì che tale foro fosse stato derogato in favore di altro foro dal regolamento condominiale.

In punto **legittimazione** (l' opponente non aveva convenuto in giudizio l'amministratore, quale rappresentante del condominio, bensì l'amministratore in proprio e personalmente) rileva la Corte esser consolidato l'orientamento secondo cui spetta **in via esclusiva al condominio, rappresentato dal proprio amministratore, e non certo all'amministratore in proprio, è attribuita la legittimazione a resistere** nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379).

Per quanto riguarda la **competenza** (cioè il criterio di collegamento che si rapporta al c.d. *forum rei sitae*) osserva la Corte che oggetto di lite era, come detto, l'impugnazione della deliberazione condominiale, avente ad oggetto l'approvazione dei consuntivi per due esercizi ed i relativi riparti, contestati in relazione all'inserimento di spese extra condominiali e per la scarsa intelligibilità contabile dei documenti.

Su questa base (e richiamando precedenti arresti (ad esempio, Cass. Sez. 3, 09/12/2010, n. 24869; Cass. Sez. 6 - 1, 31/03/2017, n. 8548) afferma la Corte che il foro di cui all'art. 23 c.p.c. è esclusivo, ma non inderogabile, pertanto:

"l'accordo con il quale i condomini stabiliscono convenzionalmente il foro territorialmente competente a conoscere ogni controversia relativa al regolamento di condominio è applicabile a tutte le cause a qualsiasi titolo connesse con l'operatività del regolamento stesso, il quale, in senso proprio, è l'atto di autorganizzazione a contenuto tipico normativo approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dell'art. 1136 c.c., comma 2, e che contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138 c.c., comma 1)".

Quindi, la clausola del regolamento di condominio che individua un foro convenzionale per ogni controversia ad esso "relativa" deve interpretarsi come operante con riguardo alla lite instaurata mediante impugnazione di una deliberazione dell'assemblea per vizi relativi alla ripartizione delle spese, trattandosi di controversia in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa, congiunto ad altri.

-una conferma della distinzione tra nullità ed annullabilità, rilevante in sede di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali -

Una conferma, seppur quasi a livello di obiter dictum, al recente arresto a Sezioni Unite sulle tipologie di invalidità della delibera, si ha con **Cassazione civile sez. II, 14/01/2022, n.1139**

Veniva opposto il decreto ingiuntivo con il quale il condominio ingiungeva alle controparti il pagamento il pagamento di quanto da costoro dovuti, quali comproprietari dell'immobile sito nel complesso condominiale, un forza del rendiconto approvato dall'assemblea dei condomini.

Per quel che qui interessa, cale rilevare che il rigetto dell' opposizione è confermato dalla Cassazione, la quale ancora la sua decisione sul rilievo secondo il quale *la prospettazione del ricorrente con riferimento alla delibera oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è comunque riconducibile solo a presunti vizi di annullabilità non dedotti in via di azione nei termini previsti.*

E, dunque, precisa la Corte, deve in proposito richiamarsi la più recente giurisprudenza delle sezioni unite di questa Corte che ha chiarito che: "**Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento**" (Sez. U., Sent. n. 9839 del 2021).

In concreto, stabilisce la Corte, i giudici del merito hanno fatto esplicito riferimento al fatto che il ricorrente avesse dedotto solo vizi comportanti l'eventuale annullabilità della Delibera e non vizi di nullità e non risulta in alcun modo che il ricorrente abbia impugnato la suddetta Delibera nel termine perentorio previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2.

E', quindi, corretta la decisione del Tribunale che ha ritenuto *inammissibile l'appello per mancata deduzione di vizi di nullità, dovendosi ritenere vizi di annullabilità quelli relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, alle maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale, ai vizi formali, alla violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea o in violazione della necessità di una maggioranza qualificata.*

Possono sorgere dei problemi con riferimento all' individuazione dei processi classificatori riferiti all' individuazione della tipologia del vizio: ricorda (ribadendo l' ammaestramento già espresso dalle SS.UU. che nel valutare se il vizio della delibera dedotto in sede di opposizione a decreto ingiuntivo sia di nullità (deducibile in via di eccezione e rilevabile d'ufficio) o di annullabilità (deducibile in via di azione entro i termini prescritti), va tenuto presente che la categoria della annullabilità è stata elevata a "regola generale" della invalidità delle deliberazioni assembleari, e che la nullità invece è stata confinata nell'area della residualità e della eccezionalità.

-ancora sul diritto al parcheggio: una vera e propria ricapitolazione sistematica: individuazione dei legittimi passivi, nullità delle clausole ed etero integrazione contrattuale. La prescrizione del diritto all'uso dell'area pertinenziale adibita a parcheggio e l'insufficienza dell'area destinata a parcheggio: tutela reale e diritto al risarcimento del danno -

Ha portata certamente sistematica, anche in considerazione del rilevante sforzo motivazionale,
Cassazione civile sez. II, 18/01/2022, n.1445

I condomini convenivano al giudizio del Tribunale il proprietario del piano seminterrato ed adducevano che:

- il complesso immobiliare era stato edificato in forza di concessione amministrativa che conteneva un preciso riferimento al rispetto della condizione che, ai sensi della L. n. 765 del 1967, art. 18, le aree di parcheggio fossero permanentemente destinate a tale uso (individuata con riferimento al piano seminterrato)
- sciolta la società costruttrice, il piano interrato era stato attribuito al convenuto, che lo aveva locato a terzi
- i conduttori di tale area l'avevano, a loro volta, adibita a rimessaggio di autoveicoli di proprietà di terzi estranei al condominio, senza, tuttavia, impedire agli istanti, in quanto proprietari di unità immobiliari nel fabbricato, di esercitare il diritto di parcheggiare le auto di loro proprietà nella predetta area;
- lamentavano che ad un dato momento il conduttore del terraneo aveva, oro imposto, a differenza di quanto accadeva in precedenza, il pagamento di un canone per il parcheggio nella suddetta area.

Chiedevano, quindi, che

- venisse loro riservata un'area di parcheggio di grandezza proporzionale alle cubature delle singole unità abitative di loro proprietà,
- dichiarato il loro diritto al parcheggio nel piano seminterrato del fabbricato
- che il convenuto fosse, di conseguenza, condannato a rimettere l'area in questione nella disponibilità dei condomini, onde consentire loro l'utilizzazione della predetta area per il parcheggio delle proprie automobili, oltre al risarcimento dei danni.

La Corte di appello, con sentenza non definitiva oggetto di ricorso, in riforma della decisione impugnata, accertava la sussistenza, in capo agli appellanti principali del diritto reale d'uso sull'area (di parcheggio) di cui al piano seminterrato del fabbricato, nei limiti di cui della L. n. 765 del 1967, art. 18, rimettendo la causa sul ruolo "al fine di acquisire", a mezzo di una consulenza tecnica d'ufficio, "gli elementi tecnici necessari" "per determinare l'oggetto e l'estensione del diritto d'uso".

Va premesso che la pronuncia in commento è particolarmente articolata, per cui viene qui esaminata nei limiti in cui essa presenta un interesse direttamente connesso all'oggetto della presente indagine. Ribadisce la Corte, nel rigettare il gravame dei soccombenti antagonisti, che negavano l'esistenza del diritto al parcheggio, che il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, secondo il testo introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, si traduce in una limitazione legale della proprietà, che può essere fatta valere, con l'assolutezza tipica dei diritti reali, nei confronti dei terzi che ne contestino l'esistenza e l'efficacia. Trattasi, ricorda la Corte, di norma imperativa: proprio questa caratterizzazione normativamente assegnatale esclude che essa possa subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi.

Ove ciò avvenga, si attiva un meccanismo di etero-integrazione contrattuale, per cui le clausole difformi (quelle che contravvengono a tale vincolo di destinazione di carattere pubblicistico) sono perciò sostituite di diritto dalla relativa previsione.

Ne consegue che

a. coloro che abbiano acquistato le singole unità immobiliari dall'originario costruttore-venditore il quale, eludendo il vincolo, abbia riservato a sé la proprietà di detti spazi, ben possono agire per il

riconoscimento del loro diritto reale d'uso direttamente (e soltanto) nei confronti dei terzi ai quali l'originario costruttore abbia alienato le medesime aree destinate a parcheggio (Cass. n. 5755 del 2004; Cass. SU n. 3363 del 1989).

b. un tale giudizio non prevede, né contempla, la **presenza del costruttore-venditore**

c. costui conserva il diritto (personale) di conseguire dagli attori il **diritto (personale) a conseguire dagli attori l'integrazione del prezzo di acquisto** in conseguenza del richiesto riconoscimento del diritto d'uso sugli spazi vincolati a parcheggio poiché tale diritto al conguaglio deriva dai singoli contratti di acquisto, le cui clausole difformi sono sostituite di diritto dalla norma imperativa (Cass. n. 14731 del 2000): diritto all' integrazione, precisa la Corte, che deriva non dall'art. 41 sexies, bensì dagli atti di autonomia privata costituiti dai contratti conclusi da ciascuno degli acquirenti delle unità immobiliari con l'originario costruttore-venditore, quale **ulteriore effetto che, ai sensi dell'art. 1374 c.c., da essi deriva secondo l'equità.**

d. ciò esclude (essendo solo la parte contrattuale, cioè, il costruttore-venditore il titolare del diritto di richiedere l' integrazione del prezzo): il fatto che solo il costruttore-venditore possa reclamare il diritto alla reintegrazione contrattuale, non impedisce *il riconoscimento del diritto d'uso sugli spazi vincolati a parcheggio*, in assenza dell'originario costruttore-venditore, *nei confronti dei terzi acquirenti delle aree destinate a parcheggio* trattandosi di diritto che deriva direttamente dal contenuto imperativo della norma e che, per la sua assolutezza, è esercitabile erga omnes (Cass. n. 14731 del 2000, in motiv.)

e. ricorda la Corte (e su tale base definisce anche la fattispecie sottoposta al suo esame) che esiste anche un problema di applicazione della legge nel tempo. La L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, nel testo in vigore ratione temporis, introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, dispone che, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere **riservati** appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione (Cass. n. 2236 del 2016, in motiv., per la quale la modifica introdotta con la disposizione di cui della L. n. 246 del 2005, art. 12, comma 9, che ha modificato della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, nel senso di prevedere che gli **spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, trovi applicazione soltanto per il futuro**, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari; Cass. n. 17755 del 2015; Cass. n. 4264 del 2006)

f. si tratta, ricorda la Corte, di **norma imperativa ed inderogabile, in correlazione degli interessi pubblicistici da essa perseguiti**, che opera

- nel **rapporto fra il costruttore o proprietario** di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica,

- nei **rapporti privatistici inerenti a detti spazi**, nel senso di imporre la loro destinazione ad uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni o ad esse abitualmente accedono (Cass. n. 1196 del 1996; Cass. n. 13857 del 2001)

g. questa perimetrazione importa che, ove il costruttore di un edificio proceda alla **vendita separata** delle singole unità abitative rispetto alle relative aree accessorie, la violazione o l'elusione del predetto vincolo pubblicistico di destinazione a parcheggio delle aree predette, determina la **nullità delle relative clausole contrattuali e la loro sostituzione con la disciplina legale, cui consegue la costituzione del diritto reale di uso a parcheggio a vantaggio delle predette unità abitative** (Cass. SU n. 6600 del 1984; Cass. n. 9631 del 1996; Cass. n. 2036 del 1997; Cass. n. 10248 del 1997; Cass. n. 973 del 1999; Cass. n. 8262 del 2002; Cass. n. 6329 del 2003; Cass. n. 10148 del 2004; Cass. n. 15509 del 2011).

h. ma la sanzione di nullità (e la conseguente tutela) presuppone

- la sussistenza, all'atto della realizzazione dell'edificio, d'uno spazio (**riservato**), ad esso interno od esterno, idoneo ad essere utilizzato a scopo di parcheggio,

- la successiva stipulazione di atti di compravendita delle singole porzioni immobiliari dell'edificio stesso con **espressa esclusione o mancata menzione** del contestuale trasferimento della proprietà o del diritto reale d'uso sulle pertinenziali porzioni del detto spazio riservato: atti suscettibili d'essere in parte qua dichiarati nulli e sostituiti od integrati ex lege onde porre termine alla scissione determinata tra bene principale ed accessorio in violazione delle disposizioni de quibus (Cass. n. 6329 del 2003, in motiv.)

i. a quel punto, il **contratto traslativo della proprietà di un appartamento in condominio che non preveda anche il contestuale trasferimento del posto-auto va, dunque, integrato ope legis, ai sensi dell'art. 1374 c.c.**, con il riconoscimento

i.1. di un **diritto reale di uso** su quello spazio in favore del condomino

i.2. al tempo stesso, del **diritto dell'alienante ad una integrazione del prezzo**, nel caso in cui esso sia stato determinato solo sulla base del valore dell'appartamento, con la conseguente necessità di determinare, in funzione integrativa del prezzo di vendita, la quota parte spettante alla parte venditrice, avendo riguardo al valore di mercato dell'area utilizzabile per il posto auto. Infatti:

- l'integrazione del contenuto del contratto, ai sensi dell'art. 1419 c.c., comma 2, riguarda esclusivamente la clausola che, riservando al venditore la priorità esclusiva dell'area o di parte dell'area destinata a parcheggio, la sottragga alla sua destinazione,
- per effetto di tale meccanismo, la clausola contrattuale viene automaticamente sostituita di diritto con la norma imperativa che sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio
- quindi, il diritto dell'alienante al corrispettivo del diritto d'uso sull'area serve ad integrare l'originario prezzo della compravendita e dev'essere **determinato in base al prezzo di mercato**, presumendosi che, in difetto di pattuizione tra le parti, il prezzo normalmente praticato dall'alienante, cui occorre riferirsi ai sensi dell'art. 1474 c.c., comma 1, corrisponda, appunto, a quello di mercato (Cass. n. 5160 del 2006, in motiv.)
- la sostituzione automatica della clausola che riservi al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio ai sensi della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, come introdotto della L. n. 765 del 1967, art. 18, con la norma imperativa che sancisce il **proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio, attribuisce, quindi, al venditore (ma solo a lui)** Cass. n. 13143 del 2003; Cass. n. 18691 del 2007, escludendolo, perciò, per il terzo acquirente dell'area), **ad integrazione dell'originario prezzo della compravendita, il diritto al corrispettivo del diritto d'uso sull'area medesima**, il quale, in difetto di pattuizione tra le parti, va determinato in base al prezzo di mercato, presumendosene la coincidenza con il prezzo normalmente praticato dall'alienante, cui occorre in tal caso riferirsi ex art. 1474 c.c., comma 1, attribuzione che ha la specifica funzione di integrare il sinallagma contrattuale (cfr. Cass. n. 16411 del 2017; Cass. n. 18691 del 2007, Cass. n. 13143 del 2003).

I. come già ricordato, il diritto all'integrazione (riequilibrio) del prezzo deriva non dalla norma imperativa che pone il vincolo pubblicistico di destinazione, bensì dall'**atto di autonomia privata concluso dall'acquirente delle singole unità immobiliari con il costruttore-venditore** e serve ad integrare l'originario prezzo della compravendita, ordinariamente riferentesi solo alle singole unità immobiliari menzionate nel contratto, ma proprio per questo (e nel rispetto del principio dispositivo), non nasce automaticamente, ma (e secondo il principio dispositivo) deve esser fatto oggetto di apposita domanda (Cass. n. 2265 del 2019; Cass. n. 5160 del 2006).

m. sotto il profilo della prescrittività del diritto d'uso, viene – ancora una volta – in considerazione la differenza tra l'aspetto privatistico e quello pubblicistico. E, quindi (Cass. n. 23669 del 2016):

m.1. il diritto attribuito ex lege ai proprietari delle singole unità immobiliari sugli spazi di parcheggio, dei quali il venditore si sia riservato la proprietà, è di natura reale e, non rientrando tra i diritti indisponibili, può estinguersi per non uso soltanto con il decorso di venti anni in base al combinato disposto degli artt. 1014 e 1026 c.c.,

m.2. in ogni caso, resta fermo il vincolo di destinazione, che ha carattere pubblicistico e permanente m.3. diritto all'uso dell'area pertinente ad un fabbricato per parcheggio dell'auto, in particolare, *si prescrive dopo vent'anni dall'acquisto dell'unità immobiliare* (Cass. n. 2265 del 2019, in motiv; Cass. n. 1214 del 2012; Cass. n. 16053 del 2002; Cass. n. 14731 del 2000; Cass. n. 12736 del 1997). m.4. in tema di prescrizione del diritto reale d'uso, la ripartizione dell'onere della prova dev'essere risolta applicando il generale principio secondo cui, trattandosi di un'eccezione in senso proprio, la prova dei fatti su cui l'eccezione si fonda deve essere data da chi l'ha proposta, con la dimostrazione che il titolare del diritto d'uso non l'ha esercitato per almeno un ventennio (Cass. n. 6647 del 1991; Cass. n. 2789 del 2017; Cass. n. 7562 del 2019)

n. il vincolo previsto dall'art. 41 sexies cit., è **subordinato** alla condizione che **l'area destinata a parcheggio esista e non sia stata adibita ad un uso incompatibile** con la sua destinazione: è, infatti, costante la giurisprudenza della Corte nel ritenere che in tema di spazi destinati a parcheggio nei fabbricati di nuova costruzione e di cui della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies:

- **l'effettiva esistenza di tali spazi è condizione per il riconoscimento giudiziale del diritto reale al loro uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari del fabbricato** (e cioè, tanto in sede di licenza edilizia, quanto in sede di costruzione dell'edificio)

- in difetto ai condomini (acquirenti) spetta unicamente la **possibilità di chiedere il risarcimento del danno conseguente all'indisponibilità degli spazi stessi**

- il riconoscimento del diritto può avere come oggetto **soltanto le aree che siano state destinate allo scopo di cui si tratta nei provvedimenti abilitativi all'edificazione**, senza possibilità di ubicazioni alternative (Cass. n. 3393 del 2009)

- in difetto di "riserva" **non può farsi ricorso alla tutela ripristinatoria di un rapporto giuridico mai sorto** ma, eventualmente a quella risarcitoria, atteso che il contratto di trasferimento delle unità immobiliari non ha avuto ad oggetto alcuna porzione dello stesso ed il riconoscimento giudiziale del diritto reale d'uso degli spazi destinati a parcheggi può avere ad oggetto soltanto le aree che siano destinate allo scopo di cui si tratta nei provvedimenti abilitativi all'edificazione (Cass. n. 13210 del 2017).

o. in tema di parziale individuazione dell'area e della successiva possibilità di sua esatta perimetrazione da parte del giudice del merito, ricorda la Corte essere irrilevante il fatto che la destinazione dell'area sia solo "parziale". Come, infatti, ripetutamente affermato (per tutte si cita Cass. n. 1214 del 2012), in tema di aree destinate a parcheggio, la norma della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, introdotta dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio, determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio, e che, però, **ove l'azione per il riconoscimento del diritto reale d'uso sia stata proposta da uno solo (o, può aggiungersi, da alcuni) dei condomini (ma non da tutti i titolari del diritto d'uso), il giudice di merito può individuare un preciso spazio fisico per la sosta dei veicoli di proprietà del condomino o dei condomini istanti, senza che di tale decisione possa dolersi il costruttore del complesso immobiliare** (o, come nel caso in esame, chi abbia acquistato dallo stesso) giacché la sua situazione giuridica ne esce avvantaggiata: questi, invero, anziché soggiacere all'utilizzo di qualunque parte dell'area vincolata, subisce l'occupazione del più limitato spazio a tal fine determinato in sentenza, rimanendo, per contro, la restante area, ancorché in astratto vincolata ai diritti d'uso degli altri

condomini (che non sono litisconsorti necessari, venendo in rilievo solo i diritti di chi ha agito in giudizio: Cass. n. 22889 del 2007; Cass. n. 10999 del 2001), nella sua libera disponibilità.

p. infine, per quel che concerne l'effettiva utilizzazione dell'area:

p.1. gli spazi destinati a parcheggio, previsti per le nuove costruzioni dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, sono, in forza di un vincolo di destinazione di natura pubblicistica,

- **riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano** le singole unità immobiliari e costituiscono parti comuni dell'edificio ai sensi dell'**art. 1117 c.c.**, quando appartengono **in comunione ai singoli condomini**

- oggetto di un **diritto reale d'uso spettante a ciascun condomino**, quando proprietari **siano terzi o alcuni soltanto dei condomini**

- ove l'originario proprietario-costruttore abbia ceduto a ciascun acquirente la comproprietà in comune con gli altri delle aree destinate a parcheggio, **il successivo acquisto di un'unità immobiliare e della quota di comproprietà delle parti comuni**, attribuisce all'acquirente la **qualità di condomino su tutte** le stesse e quindi anche il **paritetico diritto d'usufruire dell'area** di parcheggio. Rispetto all'acquisto della titolarità è **irrilevante l'eventuale insufficienza** dell'area rispetto alle complessive esigenze del condominio, chè, in tal caso, essa

- può solo dar diritto al **risarcimento del danno nei confronti del costruttore**

- è regolata dalle norme sull'**uso della cosa comune** nei rapporti tra **condomini** (Cass. n. 982 del 2000).

- il fatto che l'area indicata quale parcheggio nella licenza edilizia sia stata solo in parte a tal fine destinata in sede di effettiva realizzazione dell'edificio, **non impedisce ai condomini di agire in giudizio per ottenere la tutela ripristinatoria del vincolo di destinazione sull'area vincolata** tutte le volte in cui sia accertato, in fatto, che la stessa, nella sua estensione effettiva, **garantisca a ciascuno dei condomini che hanno agito l'uso dell'area realizzata** nella misura prevista dalla legge, mentre, le aree che **eccedono** le necessità dei singoli condomini reclamanti, restano nella libera disponibilità del **costruttore-venditore** (o di chi le abbia **successivamente acquistate**) ovvero assoggettate alle pretese reali dei **residui condomini**, nei limiti della capienza, salvo, in difetto, il diritto al risarcimento dei danni nei confronti del costruttore-venditore inadempiente.

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

- uso più intenso della cosa comune e “collegamento tra parti comuni e proprietà solitaria -

Di una ricorrente questione si **Cassazione civile sez. II, 19/01/2022, n. 1619**, distinguendo come da qui a breve diremo tra modifica (realizzazione di apertura) di muro condominiale per collegare due unità immobiliari facenti parte dello stesso condominio ed analoga operazione, ma per due collegare funzionalmente due consistenze facenti parte di diversi condomini.

La doglianza mossa alla decisione oggetto di ricorso (ne tratto qui esclusivamente con riferimento all'oggetto della presente disamina) riguardava il fatto che la sentenza di primo grado (si parla di impugnazione avverso la sentenza di primo grado ex art. 348 bis c.p.c.) ha riconosciuto che ci fu un indebito uso della cosa comune. Al giudice veniva contestato non avere considerato che *le parti in causa avevano operato una divisione di fatto della platea e ciascuna parte aveva fatto pari uso delle porzioni anesse alle rispettive proprietà esclusive. In presenza di un uso paritetico della cosa non era configurabile la violazione dell'art. 1102 c.c.*

Il motivo non incontra la condivisione della Corte, la quale ricorda che

A) l' apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un **muro ricadente fra le parti comuni** dell'edificio condominiale eseguiti da uno dei condomini **per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva facente parte del condominio di massima**,

(a) **non integrano abuso della cosa comune** suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini,

(b) non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102 c.c., comma 1,

(c) rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato, ma all'intento di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario (Cass. n. 4155/1994; n. 4314/2002; n. 24295/2914).

B) è stato chiarito che **i muri perimetrali di un edificio condominiale sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso di cui costituiscono parte organica**. Quindi:

(a) possono essere usati dal singolo condomino **solo per il miglior godimento della parte di edificio di sua proprietà esclusiva**,

(b) di contro **non possono essere utilizzati, senza il consenso di tutti i condomini, per l'utilità di altro immobile di sua esclusiva proprietà non facente parte del condominio**, in quanto ciò implicherebbe la costituzione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio (Cass. n. 2953/1994; n. 16117/2000; n. 17868/2003; n. 15024/2913).

(c) ricorda la Corte che è stata ritenuta illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio tra questi ultimi, volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui, ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condominii, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, quale e', ai sensi dell'art. 1117 c.c., il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini (Cass. n. 20543/2020).

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

-ancora sulla legittimazione dell'amministratore in tema di negotioria servitutis: terzo comproprietario del bene e “remo res sua servit”. Una riaffermazione sull’“apparenza” della servitù -

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo, **Cassazione civile sez. II, 20/01/2022, n.1794** si occupa di un tema ricorrente, ribadendo principi noti. Si discuteva dell'*accertamento dell'inesistenza di una servitù di passaggio gravante sul cortile attoreo e di una servitù di stillicidio, creato dalla sopraelevazione del piano parcheggio di proprietà dei convenuti rispetto al piano cortile di proprietà del condominio attore*, chiedendo la cessazione di ogni turbativa al pacifico godimento esclusivo della proprietà ed avanzando pretese risarcitorie.

La Corte di Appello, in parziale accoglimento del gravame principale, *modificava il tracciato della servitù stabilito dalla sentenza impugnata, riconoscendo il diritto di servitù "dritto per dritto"*, mentre rigettava l'appello incidentale del condominio "posteggi", volto al riconoscimento della servitù per destinazione del padre di famiglia, per difetto del requisito dell'apparenza, ossia di segni ed opere visibili e permanenti idonei a rivelarne l'esistenza ex art. 1061 c.c..

Varie le questioni esaminate dalla Corte, che rigetta integralmente l'impugnazione.

Preliminariamente gli ermellini si occupano della questione concernente **inammissibilità** del ricorso del condominio per difetto di **autorizzazione dell'assemblea condominiale**, trattandosi di controversia esorbitante dalle attribuzioni dell'amministratore.

Un tanto richiamando l'insegnamento reso dalle Sezioni Unite di questa Corte (sentenza n. 18331 del 2010), secondo il quale *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 costituirsì 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*. Nel dettaglio, si ribadisce:

- ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell'amministratore soccombente (e ciò nel quadro generale di tutela urgente di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito),

- non di meno l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere

- la ratifica assembleare vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera al rilievo ufficioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c., per regolarizzare il difetto di rappresentanza. La regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare, come della ratifica, può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti "ex tunc" (Cass. 16 novembre 2017 n. 27236)

- peraltro, come di seguito ribadito da Cass. 23 gennaio 2014 n. 1451, e da Cass. 25 maggio 2016 n. 10865, 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**

- secondo quanto stabilito da Cass. Sez. Un., 4 marzo 2016 n. 4248, il difetto di rappresentanza o autorizzazione può essere **sanato ex art. 182 c.p.c. (come nella specie) in sede di legittimità**, dando **prova della sussistenza del potere rappresentativo o del rilascio dell'autorizzazione** (ai sensi dell'art. 372 c.p.c., sempre che il rilievo del vizio nel giudizio di cassazione sia ufficioso, e non provenga dalla controparte: in tale ultima ipotesi, l'onere di sanatoria sorge immediatamente, non essendovi necessità di assegnare un termine da parte del giudice, in quanto sul rilievo di parte l'avversario è chiamato prima ancora ed immediatamente a contraddirlo (si veda già Cass. 31 gennaio 2011 n. 2179).

In concreto, il ricorso del condominio è dichiarato inammissibile, perché

- proposto dall'amministratore del Condominio

- senza l'autorizzazione assembleare,

- trattandosi di controversia riguardante **l'incidenza di diritti reali su cosa comune, e perciò non rientrante tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c.;**

- né può essere concesso il **termine per la regolarizzazione** ai sensi dell'art. 182 c.p.c., atteso che il rilievo del vizio in sede di legittimità è stato operato dalla controparte nella memoria illustrativa, e non d'ufficio, sicché l'onere di sanatoria dell'amministratore ricorrente doveva intendersi sorto immediatamente.

Per quanto riguarda il merito il ricorso esso si fondava sul dedotto l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, per non avere la Corte d'appello considerato la circostanza, documentalmente comprovata, che alla proprietà del fondo dominante, e precisamente alla particella riferita al fondo dominante assegnata al posto auto acquistato dai residenti, sono congiunte tre millesime parti indivise di altra particella di proprietà del condominio, corrispondenti ad una quota del cortile. A detta dei ricorrenti, pertanto, non potrebbe sussistere tra i due fondi alcun rapporto di asservimento, in virtù del noto principio "nemini res sua servit".

Il motivo non incontra il favore della Corte, la quale rileva che il principio "nemini res sua servit"(così Cass. n. 21020 del 2019 e Cass. n. 13106 del 2000).

a. trova applicazione soltanto quando un **unico soggetto è titolare** del fondo servente e di quello dominante

b. **non** anche quando il proprietario di uno di essi sia anche **comproprietario** dell'altro, giacché in tal caso l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune. Facendo applicazione di questo principio al condominio, che è, com'è noto, caratterizzato dalla coesistenza nell'edificio di una pluralità di piani o porzioni di piano di proprietà esclusiva, bisogna considerare che si tratta di realtà disciplinata dall'art. 1117 c.c. (presunzione di condominialità) laddove l'attribuzione della proprietà comune sancita dall'art. 1117 c.c., trova fondamento nel collegamento strumentale ed accessorio fra le cose, i servizi e gli impianti indicati dalla norma citata con le unità immobiliari appartenenti ai singoli proprietari. Perché si abbia comunione condominiale (e suo presupposto) è che i beni indicati dall'art. 1117 c.c., per caratteri materiali e funzionali, siano - necessari per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà
- siano oggettivamente destinati in modo stabile al servizio e al godimento collettivo.

Il fatto che il singolo condomino sia, in quanto proprietario di una **singola unità immobiliare** (solitaria), **anche titolare** (meglio, lo sia il bene, dato il carattere di realtà del diritto di servitù) **di un diritto di servitù sui beni indicati dall'art. 1117 c.c.** (ed oggetto di presunzione di comunione), **non esclude, quindi, che il singolo condomino possa esser anche comproprietario del fondo servente**.

Come già ricordato, dice la Corte, **non** trova applicazione in materia di condominio il principio "nemini res sua servit".

Secondo questa prospettazione non è configurabile il diritto di servitù prediale quando il fondo dominante e quello servente appartengono a un unico soggetto - giacché, quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro, l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune (così Cass. n. 22408 del 2004).

Ma questa regola non trova applicazione (non può esservi servitù tra fondi appartenenti al medesimo proprietario) nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte, dal momento che la proprietà ricorrente annovera *solo pro quota la proprietà delle parti comuni* del condominio resistente, con la conseguenza che l'eventuale sovrapposizione sarebbe comunque limitata a siffatta quota e, in ogni caso, il *concorso di altri titolari sul bene comune vale a integrare il requisito dell'intersoggettività tra titolare del fondo dominante e del fondo servente*.

Per quanto riguarda poi il carattere dell'apparenza (1061 c.c.), requisito necessario perché la servitù possa essere acquistata per usucapione, ricorda la Corte quello che può esser pacificamente qualificato ammaestramento monolitico, il forza del quale (così Cass. n. 11834 del 2021, Cass. n. 7004 del 2017 e Cass. n. 13238 del 2010, anche Cass. n. 2994 del 2004)).

- il requisito dell'apparenza della servitù, necessario ai fini del relativo acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, si configura come *presenza di segni visibili di opere permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio rivelanti, in modo non equivoco, l'esistenza del peso gravante sul fondo servente, così da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di un preciso onere a carattere stabile*

- per l'acquisto in base a dette modalità di una servitù di passaggio, *non basta l'esistenza di una strada o di un percorso all'uopo idonei*, essendo, viceversa, essenziale che essi mostrino di essere stati realizzati *al preciso scopo di dare accesso* al fondo preteso dominante attraverso quello preteso servente ed occorrendo, pertanto, un "quid pluris" che dimostri la loro specifica destinazione

- il requisito dell'apparenza (senza il quale, ai sensi dell'art. 1061 c.c., la servitù non può essere usucapita né acquistata per destinazione del padre di famiglia) deve essere *legato ad una situazione oggettiva di fatto di per sé rivelatrice dell'assoggettamento* di un fondo ad un altro in ragione della presenza di opere inequivocabilmente destinate all'esercizio della servitù, dovendo conseguentemente dipendere dalle oggettive caratteristiche dell'opera, e non già dal modo in cui questa viene utilizzata - una tale valutazione si traduce in un accertamento di fatto, non censurabile in sede di legittimità.

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

- riparto delle spese condominiali in appartamenti invenduti dell' originario proprietario edesonero contrattuale dalla contribuzione -

Quasi una puntuallizzazione di specifiche procedure il decisum di **Cassazione civile sez. VI, 20/01/2022, n.1798.**

Il condominio proponeva ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte di Appello territoriale che confermava il decreto ingiuntivo intimato alla convenuta per il pagamento degli oneri condominiali relativi agli esercizi pregressi.

Denunciava (quale unico motivo) la violazione o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., censura la sentenza impugnata per avere motivato la decisione sul rilievo che la delibera di ripartizione delle spese posta a base dell'ingiunzione opposta fosse nulla, per avere posto le spese a carico della società opponente in relazione agli appartamenti di sua proprietà rimasti invenduti, così violando il regolamento di condominio, che, con riguardo ad essi, la esonerava dalla contribuzione. Nel dettaglio, premettendo che la delibera di ripartizione della spesa non era mai stata impugnata, adduceva che il vizio in essa riscontrato doveva essere ricondotto ad una ipotesi di annullabilità e non di nullità della delibera, per mera contrarietà al regolamento di condominio, non essendosi essa pronunciata, modificandoli, sui criteri di ripartizione della spesa;

Il ricorso è rigettato, meglio, dichiarato inammissibile (condividendo il collegio la conforme proposta del relatore), “*avendo la Corte di appello deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte, che ha espressamente richiamato, secondo cui sono affette da nullità le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137 c.c., u.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c. (Cass. n. 6714 del 2010)”.*

Nel caso concreto, osserva la Corte, risulta che la delibera di cui si discute ha ripartito, a maggioranza, la spesa, discostandosi dai criteri stabiliti dal regolamento di natura contrattuale (cosa che poteva esser possibile – proprio per la natura contrattuale del regolamento – solo con l'unanimità dei condomini (il c.d. principio del c.d. mutuo consenso).

Inoltre (ed è forse questo il passaggio di maggior interesse, anche se non diffusamente motivato) la conclusione accolta dalla Corte di appello (che ha confermato la revoca del decreto opposto) appare sostenuta dal rilievo, che integra un apprezzamento di fatto non sindacabile in sede di legittimità, secondo il quale il criterio adottato dall'assemblea era stato applicato in altre delibere condominiali aventi il medesimo oggetto: Un tanto, secondo i giudici del merito dimostrava che non si trattava di una pura e semplice erronea applicazione di un singolo criterio di spesa esistenti, bensì della volontà di disapplicarli e di modificarli (e non con riferimento a detta singola spesa).

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

-nomina di amministratore giudiziario ex art. 1129 c.c. e ricorso per cassazione -

E' sicuramente monotono quanto ribadito da **Cassazione civile sez. VI, 20/01/2022, (ud. 16/12/2021, dep. 20/01/2022), n.1799**

Avverso il decreto della Corte di appello, che aveva dichiarato inammissibile il reclamo proposto dai ricorrenti, avverso il provvedimento del Tribunale di rigetto dell' istanza di nomina in via giudiziaria, ai sensi dell'art. 1129 c.c., comma 1, di un amministratore del condominio, i condomini istanti proponevano ricorso per Cassazione.

La Corte lo dichiarava inammissibile, rilevando che:

1. (**sulla ricorribilità del provvedimento**) per giurisprudenza costante di questa Corte, non è impugnabile a mezzo del ricorso per cassazione ex art. 111 Cost. il provvedimento, pronunciato in sede di volontaria giurisdizione, con il quale la Corte d'appello decide sul reclamo proposto contro il decreto del tribunale di nomina di un amministratore giudiziario di condominio ai sensi dell'art. 1129 c.c., comma 1, trattandosi di atto **inidoneo alla formazione del giudicato** e non destinato ad incidere su posizioni di diritto soggettivo perché **modificabile e revocabile in ogni tempo** anche con efficacia "ex tunc" (Cass. n. 2517 del 2001; nello stesso senso, sia pure con riferimento alla diversa ipotesi del ricorso per cassazione avverso il decreto che pronuncia, ai sensi dell'art. 1129 c.c., comma 12, la revoca dell'amministratore di condominio: Cass. n. 15995 del 2020; Cass. n. 9348 del 29017; Cass., n. 2986 del 2012)

2. per quel che riguarda il **governo del carico suntuario** (cui i ricorrenti erano stati condannati), la Corte accoglie il ricorso, rilevando che:

2.a. esso è ammissibile (trattandosi di decisione che incide definitivamente sui diritti soggettivi: "*in quanto investe la statuizione delle spese e quindi posizioni soggettive di debito e di credito, è fondato*");

2.b. il procedimento per la **nomina giudiziale dell'amministratore** di condominio si caratterizza, pur in presenza di situazioni di contrasto tra i condomini, per essere finalizzato esclusivamente alla **tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio, con l'effetto che con riguardo ad esso non trovano applicazione le regole di cui agli artt. 91 e ss. c.p.c.**, che postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso (Cass. n. 25336 del 2018; Cass. n. 5194 del 2002);

2.c. diverso dal provvedimento per la nomina giudiziale dell'amministratore (nel quale non è ravvisabile, come appena visto, un profilo tecnico di soccombenza) è il procedimento nel quale il condomino chiede la **revoca dell'amministratore in carica**".

Da questo percorso argomentativo scaturisce l'accoglimento del secondo motivo e la cassazione del decreto impugnato con riguardo al capo che ha condannato la parte reclamante al pagamento delle spese.

- corte comune, utilizzo più intenso del bene comune e presunzione di condominalità e 1117 cc.

Particolarmente articolata, in fatto, è la decisione di **Cassazione civile sez. II, 21/01/2022, n.1849**. Proprio per questo sua specificità, la analizzo solo per richiamare i passaggi di maggior rilevanza sotto il profilo nomofilachico.

La sentenza di merito

1) accertava che la corte fatta oggetto della causa risultava di proprietà comune sia agli attori (in quanto accessoria alle loro proprietà, alla quale essi avevano accesso diretto), sia ad altri comproprietari i cui fondi limitrofi dalla corte ricavavano luce ed aria

2) dichiarava l'illegittimità dell'abbattimento del muro che divideva la suddetta corte dalla proprietà esclusiva della dante causa degli attuali ricorrenti e autrice dell'abbattimento, conseguentemente condannando alla rimessione in pristino.

Con il ricorso per Cassazione alcune delle parti contendenti, deducevano, per quanto qui possa interessare, la **violazione degli artt. 1102,1120 e 1118 c.c.** perché la sentenza impugnata avrebbe mancato di considerare che *al singolo partecipante alla comunione spetta il diritto di servirsi della cosa comune anche a fini esclusivamente personali, traendone ogni possibile utilità*, non comportando il maggior uso della res comune alcuna imposizione di servitù sulla medesima, dal momento che "il vantaggio della cosa propria rientra nei poteri di godimento inerenti al dominio".

Con il ricorso incidentale veniva dedotta la **falsa applicazione dell'art. 1117 c.c.** censurando la sentenza d'appello nella parte in cui riteneva che la corte per cui è causa, doveva considerarsi comune a tutte le parti in giudizio, dando rilievo ai soli elementi catastali rilevati dal CTU e non

anche agli atti di trasferimento delle proprietà che lo stesso ausiliario aveva indicato nel dettaglio, partendo dal 1922. La sentenza di appello si è limitata a ribadire che nel Catasto Austriaco la corte in questione veniva descritta come "priva di rendita e priva di possessore" e che in nessuno dei passaggi di proprietà che avevano interessato gli edifici circostanti la medesima corte fosse stata menzionata come appartenente all'uno o all'altro.

Entrambi i ricorsi (principale ed incidentale) venivano rigettati (ancorchè decisi "congiuntamente"), rilevando la Corte che:

1. il complesso condominiale sembra sorto nella vigenza del Codice civile del 1865 (il CTU sarebbe risalito a titoli del 1922) e ad esso torna applicabile comunque l'art. 1117 c.c. del 1942. Nel silenzio dei titoli di proprietà, dovevano **presumersi di proprietà comune tutte le entità strutturali e le parti di un edificio in condominio, che fossero destinate all'uso comune** (cfr. Cass. Sez. 2, 09/10/1972, n. 2964; Cass. Sez. 2, 30/01/1969, n. 267). La disciplina della comunione e del condominio negli edifici dettata dal Codice del 1865, in difetto di espressa disposizione transitoria, è da intendere abrogata dal Codice civile del 1942, il quale disciplina compiutamente l'intera materia, sicché **l'attribuzione delle parti comuni viene ad essere regolata dall'art. 1117 c.c. vigente**, le cui disposizioni, per le ragioni richiamate sopra, si applicano anche agli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del nuovo testo (così Cass. Sez. 2, 15/06/1998, n. 5948).

2. per consolidata interpretazione giurisprudenziale, viene inteso come **cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso** (Cass. Sez. 2, 15/02/2018, n. 3739; Cass. Sez. 2, 02/08/2010, n. 17993; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14559; Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16241).

3. la presunzione legale di comunione, stabilita dall'art. 1117 c.c., si reputa inoltre operante **anche nel caso di cortile strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di più edifici limitrofi** ed autonomi, tra loro non collegati da unitarietà condominiale (così, ad esempio, Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14559; Cass. Sez. 2, 24/05/1972, n. 1619).

4. nel caso concretamente considerato gli attori non avevano **prodotto titolo idoneo a superare la presunzione dell'art. 1117 c.c.** e non essendo possibile distinguere tra chi usava la corte come parcheggio, avendo alla medesima accesso diretto, e chi, invece, della corte faceva un uso solo mediato come spazio da cui ricavare luce ed aria...

5. ... ed i giudici del merito hanno svolto l'accertamento preliminare (insindacabile, proprio perché "accertamento di merito") volto a verificare l'obiettiva destinazione primaria del cortile di causa a dare aria, luce ed accesso al servizio delle unità immobiliari dei contendenti.

6. Secondo i principi generali: una volta così verificata, in ragione della relazione di accessorietà tra i beni, l'applicabilità dell'art. 1117 c.c., occorreva individuare, per superare eventualmente la presunzione di condominialità, quel determinato (diverso) titolo che aveva dato luogo alla formazione del condominio per effetto del primo frazionamento del complesso in proprietà individuali.

7. non è invero dirimente il riferimento ai vari titoli di acquisto fatto nel ricorso incidentale

7.1. si doveva, invece (e proprio in forza di quanto appena espresso) accertare **se nel titolo originario fosse ravvisabile una eventuale chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente all'iniziale unico titolare del complesso la proprietà del cortile**, di modo che lo stesso avrebbe poi potuto validamente disporre del bene in favore dei propri aventi causa

7.2. la mancanza di tale prova restava **a carico di coloro che pretendono l'appartenenza esclusiva del bene compreso tra quelli elencati dall'art. 1117 c.c.: in difetto** di tale prova, infatti, deve essere affermata **l'appartenenza del suddetto bene indistintamente a tutti i condomini** (Cass.

Sez. 2, 17/02/2020, n. 3852; Cass. Sez. 2, 07/05/2010, n. 11195; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633; Cass. Sez. 2, 15/06/2001, n. 8152; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4953)

8. per quanto riguarda la censura afferente la possibilità di ricondurre l'attività di utilizzo del cortile (che ha portato alla declaratoria di illegittimità dell'abbattimento del muro ritenuto comune, perché creava a carico della corte comune un passaggio carrabile a vantaggio della proprietà esclusiva) nell'ambito perimetrato dall'art. 1120 c.c., rileva la Corte esser suo costante ammaestramento quello in forza del quale

8.1. la cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., può essere utilizzata dal condomino anche in modo particolare e diverso dal suo normale uso se ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari

8.2. la demolizione di un muro volta a facilitare l'accesso sul cortile comune è legittima solo se realizzata in modo da non pregiudicare (a) la **normale funzione del cortile**, che è di regola, quella di fornire aria e luce agli immobili circostanti, (b) le **possibilità di utilizzazione particolare eventualmente prospettate dagli altri condomini** (ad esempio, Cass. Sez. 2, 11/01/1993, n. 172; cfr. Cass. Sez. 2, 05/01/2000, n. 42; Cass. Sez. 2, 05/02/1982, n. 674)

8.3. con riferimento al caso concretamente considerato caso concretamente considerato si trattava di **accesso creato in favore di fondo collegato ex art. 1117 c.c. alla comproprietà del cortile**, è giusto precisare che

8.3.1. ogni condomino che si serve dell'area cortilizia nel sua destinazione, per ricavarne maggiore godimento di un'unità immobiliare già e funzionalmente collegata al bene comune, come presuppone l'art. 1117 c.c., **lo fa nell'esercizio del diritto di condominio e non avvalendosi di una servitù**

8.3.2. dall'uso della cosa comune a favore del fondo di proprietà esclusiva **oltre i limiti** segnati dall'art. 1102 c.c. può discendere, nel corso degli altri requisiti di legge, **l'usucapione di una servitù a carico della proprietà condominiale** (cfr. Cass. Sez. 2, 13/08/1985, n. 4427).

9. Sempre con riferimento al caso concreto, il cortile comune è **munito di un muro di recinzione** che lo separa da una proprietà esclusiva, il condomino proprietario di questa può apportare a tale muro tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune **una particolare utilità aggiuntiva** rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, **procedere anche all'apertura di un più ampio varco di accesso dal cortile condominiale** alla sua proprietà esclusiva (precisiamo, facente parte del medesimo condominio), purché tale varco non impedisca agli altri condomini di continuare ad utilizzare il cortile come in precedenza.

-ancora sulla legittimazione dell'amministratore e sulla responsabilità dell'acquirente per “l'anno in corso e quello precedente”-

Questione ricorrente quella conosciuta da **Cassazione civile sez. VI, 25/01/2022, n.2205**

In condominio proponeva opposizione avverso la sentenza del Tribunale che confermava la decisione di merito, che aveva dichiarato la nullità della delibera condominiale nella parte in cui aveva posto a carico dei condomini impugnanti gli oneri arretrati relativi ad annualità precedenti a quella in corso ed a quella precedente il loro acquisto.

L'eccezione preliminare di inammissibilità del ricorso per **difetto di legittimazione dell'amministratore del condominio ricorrente**, per avere questi proposto l'impugnazione senza autorizzazione dell'assemblea è rigettata, ritenendola il Tribunale infondata, atteso che è stato (dice la Corte) più volte precisato che, tenuto conto delle **attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., l'amministratore di condominio può resistere all'impugnazione della delibera assembleare** ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. n. 7095 del 2017; Cass. n. 1451 del 2014).

Interessante, seppur sbrigativamente esaminata, è la questione di merito (di portata processuale), deducendo i ricorrenti (anche qui senza incontrare il favore della Corte) la violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, commi 1, 1bis e 2.

Si dolevano che la sentenza impugnata avesse riformato il capo della decisione del giudice di pace che aveva **dichiarato improcedibile la domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione**, sulla base della considerazione che tale inosservanza non era stata eccepita dal convenuto, né era stata rilevata dal giudice entro la prima udienza, che costituisce il termine finale per la proposizione dell'eccezione a mente del D.Lgs. citato, art. 5. L'infondatezza del motivo si ancora, secondo la Corte, in quanto **il termine della prima udienza del giudizio di primo grado stabilito dalla legge per rilevare la mancata instaurazione del procedimento di mediazione prescinde totalmente dalla circostanza che il convenuto si sia o meno costituito in giudizio, mentre l'invito a procedervi da parte del giudice di appello è previsto dalla stessa legge come facoltà discrezionale, il cui mancato esercizio non dà luogo a vizio di violazione di legge della sentenza di secondo grado**;

Di particolare interesse è la disamina del secondo motivo, con il quale veniva dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c. in relazione all'art. 1137 c.c. ed all'art. 66 disp. att. c.c., lamentano i ricorrenti che il Tribunale avesse qualificato la delibera affetta da un vizio di nullità e non di annullabilità, qualificazione alla quale avrebbe dovuto far seguito la declaratoria di inammissibili (per tardività) dell'impugnativa.

La Corte ritiene che il vizio addotto non presenti il carattere della decisività, tenuto conto che, anche nel caso in cui la delibera fosse stata dichiarata annullabile e non nulla, il giudice non avrebbe potuto respingere la domanda degli attori perché proposta oltre il termine di cui all'art. 1137 c.c., atteso che l'inosservanza di detto termine, trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti (art. 2969 c.c.), non può essere rilevata di ufficio dal giudice (Cass. n. 8216 del 2015; Cass. n. 9667 del 2003; Cass. n. 15131 del 2001), ma deve essere eccepita dal condominio, a mente dell'art. 166 c.p.c. e dell'art. 167 c.p.c., comma 2, eccezione nella specie pacificamente non sollevata, essendo il condominio rimasto contumace nel giudizio di primo grado".

Al di là di queste considerazioni quel che è interessante rilevare è la conferma che solo l'esercizio in corso è quello precedente fa (solidalmente) carico al nuovo acquirente, che – per contro – non risponde dei precedenti. Da ciò un particolare "allert" per l'amministratore nell' essere particolarmente solerte nell' agire giudizialmente nella riscossione degli oneri condominiali nei confronti del moroso.

E, soprattutto, nell' ispirare l'eventuale riporto delle perdite di esercizio, a criteri di rigida definizione cronologica, riferita alle singole annualità di esercizio, fermo restando che (almeno secondo la decisione resa dai giudici del merito e che ha trovato conferma in cassazione), occorre distinguere:

a. l' obbligazione del condomino, dove il riporto di esercizio, se distintamente individuato, una volta approvata dall'assemblea consolida il debito: cfr. Cass. 3847/2021: "Il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. Sez. 2, 25/02/2014, n. 4489)."

b. la responsabilità solidale di chi "subentra nei diritti di un condomino" che, invece, prescinde dal riporto ed è limitata all'esercizio in corso ed a quello dell'anno precedente.

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

-ancora sulla ricorribilità per Cassazione del decreto della Corte di Appello che ha provveduto sulla richiesta di revoca dell'amministratore -

Talmente consolidato il principio di diritto esposto da **Cassazione civile sez. VI, 25/01/2022, n.2208** che par sufficiente testualmente trascrivere il passaggio motivazionale, che accogli la proposta del relatore di declaratoria di inammissibilità per manifesta infondatezza: per giurisprudenza costante di questa Corte, **non è impugnabile, con il ricorso straordinario per cassazione, il decreto della Corte di appello che, in sede di reclamo, abbia provveduto sulla domanda di revoca dell'amministratore di condominio**, atteso che tale statuizione, adottata all'esito di un procedimento di volontaria giurisdizione, è priva di efficacia decisoria e non incide su situazioni sostanziali di diritti o "status", potendo il decreto essere impugnato davanti al giudice di legittimità solo limitatamente alla statuizione sulle spese di giudizio (Cass. n. 15995 del 2020; Cass. n. 7623 del 2019; Cass. n. 9348 del 2017; Cass. n. 2986 del 2012; Cass. n. 14524 del 2011)".

-va provato il nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno: responsabilità verso terzi del condominio per omessa manutenzione dello stabile -

Interessante, soprattutto per la fattispecie effettivamente considerata, è la decisione di **Cass. civ., sez. VI – 3, ord., 25 gennaio 2022, n. 2118**.

L'attore conveniva al giudizio del Tribunale il condominio, adducendone la responsabilità di dell'ente per *l'omessa manutenzione degli stabili ex art. 2051 c.c., e la conseguente condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti*.

In particolare, adduceva che, mentre attraversava a piedi un corridoio del complesso condominiale venne colpito da pezzi di intonaco e cemento, distaccatisi dalla parete, e nel tentativo di evitarli scivolò a terra riportando gravi lesioni.

Il condominio contestava la domanda attorea ed il Tribunale rigettava la domanda, ritenendo non provato il fatto costitutivo della pretesa.

La Corte d'Appello rigettava il gravame, condivisibili le considerazioni del Tribunale circa il difetto di prova sull'an debeatur.

Il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte dichiarava inammissibile, richiamando il proprio costante orientamento, secondo il quale *spetta, in via esclusiva, al giudice di merito il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di controllarne l'attendibilità e la concludenza e di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad essi sottesy, dando così liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge. Nè il giudice del merito, che attinga il proprio convincimento da quelle prove che ritenga più attendibili, è tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti (cfr., tra le più recenti, Cass. civ. Sez. I, 19/06/2019, n. 16497).*

Fatta applicazione di questi canoni generali al caso concreto, il giudice di appello, con motivazione logica ed esaustiva, ha esaminato il materiale istruttorio ed ha evidenziato, sia con riferimento alle deposizioni dei testi, che con riferimento al verbale di pronto soccorso **le molteplici incongruenze e contraddizioni che non hanno consentito di ritenere provata né la dinamica del sinistro né il nesso causale tra il danno e l'asserita caduta dei calcinacci**: così escludendo la ricorrenza sia della causalità materiale che di quella giuridica.

Non basta, infatti la semplice "allegazione" dell'evento: precisa, infatti, al Corte che *"non può condividersi quanto sostenuto dal ricorrente secondo cui sarebbe sufficiente, ai fini dell'accoglimento della domanda, la prova del fatto storico della caduta poiché in tema di responsabilità ex art. 2051 c.c. l'attore è comunque tenuto a provare il nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno subito"*.

- ancora su opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali (per nullità dell'assemblea per difetto di convocazione) ed “eccezionali ragioni” per compensare le spese -

Una decisione di natura processuale (compensazione delle spese) offre il destro alla Corte per esaminare questioni di ordine sostanziale: lo fa **Cassazione civile sez. II, 26/01/2022, n.2289**

Si discuteva di nullità ed annullabilità della delibera, questione che, in ogni caso, veniva dedotta in un giudizio di apposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali, nel corso del quale l'opponente deduceva la nullità della delibera assembleare per irruale convocazione dell'assemblea. Il tribunale, ribaltando la decisione di primo grado, confermava il decreto ingiuntivo opposto, affermando che la *delibera condominiale invalida di cui l'opponente aveva avuto comunque contezza, come risultava dalla raccomandata prodotta, avrebbe dovuto essere impugnata nella idonea sede così da determinare l'introduzione di un autonomo processo di cognizione e non già in sede di opposizione a decreto ingiuntivo.*

Adducendo un contrasto di giurisprudenza sul punto, disponeva l' integrale compensazione delle spese, in ragione delle incertezze interpretative della giurisprudenza.

Decisione che il condominio non condivideva, ricorrendo per cassazione il capo di sentenza afferente il governo del carico suntuario.

La Corte riteneva la fondatezza del motivo, evidenziando (sulla premessa che, al momento dell'incardinamento dell'azione erano già in vigore le modifiche apportate all'art. 92 c.p.c., comma 2 dalla L. n. 69 del 2009, art. 45, comma 11, (in vigore dal 04.07.2009), trova applicazione l'art. 92 c.p.c., comma 2 come novellato, il dispone che *“Se vi è soccombenza reciproca o concorrono altre gravi ed eccezionali ragioni, esplicitamente indicate nella motivazione, il giudice può compensare, parzialmente o per intero, le spese di giudizio”*) che:

- l' art. 92 c.p.c. costituisce "una **norma elastica**, quale clausola generale che il legislatore ha previsto per adeguarla ad un dato contesto storico-sociale o a speciali situazioni, non esattamente ed efficacemente determinabili "a priori", ma da specificare in via interpretativa da parte del giudice del merito, con un giudizio censurabile in sede di legittimità, in quanto fondato su norme giuridiche" (Cass. n. 2883 del 2014).

nell'ipotesi in cui il giudice, ha esplicitato in motivazione le ragioni della propria statuizione, è comunque necessario che non siano addotte **ragioni illogiche o erronee**, dovendosi ritenere altrimenti sussistente il vizio di violazione di legge (Cass. n. 12893 del 2011; Cass. n. 11222 del 2016)

- il Tribunale, nel porre in evidenza la presenza di precedenti giurisprudenziali contrastanti, non ha esattamente conformato al principio secondo il quale le "gravi ed eccezionali ragioni", da indicarsi esplicitamente nella motivazione, che ne legittimano la compensazione totale o parziale, devono riguardare **specifiche circostanze o aspetti della controversia decisa** (Cass. n. 221 del 2016) e non possono essere espresse con una formula generica inidonea a consentire il necessario controllo (Cass. n. 22310 del 2017; Cass. n. 14411 del 2016),

- in concreto, per evitare che le ragioni i fondamento della disposta compensazione potesse esser ritenuta illogica o erronea, il giudice del gravame avrebbe dovuto rilevare che a seguito dei contrasti sorti nella giurisprudenza di merito e di legittimità circa le cause di nullità ovvero di annullabilità delle delibere assembleari condominiali erano stati del tutto superati dalla pronuncia delle **Sezioni Unite di questa Corte n. 4806 del 2005** - dunque ben quattro anni precedenti alla controversia de qua - affermando il principio secondo cui "debbono qualificarsi **nulle** le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione

all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi **annullabili** le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"

- facendo applicazione di questi principi, la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale - come nella specie - comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., comma 3, (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissidenti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

E, quindi, le ragioni che il Tribunale ha esplicitamente indicato in sentenza a giustificazione dell'operata compensazione, sostanzialmente evidenziando l'assenza di un orientamento univoco o consolidato all'epoca della insorgenza della controversia sugli esatti perimetri delle invalidità delle delibere assembleari, si palesano erronee, attribuendo rilevanza ad orientamenti giurisprudenziali ormai definitivamente superati da tempo, per essere anche l'ultima pronuncia delle medesime Sezioni Unite (sentenza n. 9839 del 2021) sulla medesima materia volta esclusivamente a definire altro profilo - processuale - della medesima questione.

Da ciò l'accoglimento del ricorso e la Cassazione della sentenza in punto compensazione delle spese di lite.

-un' occasione per evidenziare e rimarcare la differenza tra condominio e comunione, con particolare riferimento all' impugnazione della delibera assembleare: eccesso di potere solo per il condominio-

Di sicura rilevanza classificatoria la sentenza resa da **Cassazione civile sez. II, 26/01/2022, n.2299**. L'attore opponente impugnava le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti, evocando al giudizio del Tribunale gli altri comproprietari, al fine di sentir dichiarare nulle od annullare le delibere assembleari surrichiamate e che avevano ad oggetto la decisione di rinnovare la locazione di parte dei locali, siti nello stabile in proprietà comune, ad una s.r.l.

I giudici del merito rigettavano la domanda, affermando la legittimità della delibera, con sentenza che la comunista soccombente ricorreva per cassazione, senza – tuttavia – raccogliere il favore della Corte.

Assai articolata è al decisione in commento, che – quini – qui esamino ai soli limitati fini posti alla presente disamina.

E' preliminarmente rigetta l'eccezione di tardività del ricorso, adducendo i resistenti che la sentenza resa dalla Corte fu notificata al difensore della controparte a sensi del R.D.L. n. 37 del 1934, art. 82 non avendo questi eletto domicilio nel circondario di Venezia sede del Giudice d'appello. L'eccezione è rigettata, rilevando gli ermellini che parte resistente appare dimentica dell'insegnamento di questa Corte - Cass. SU n. 10143/12 - che in presenza di specificazione nell'atto di costituzione in giudizio d'appello dell'indirizzo di posta elettronica certificata del difensore comunicata all'Ordine professionale - come nella specie - trova applicazione la disposizione L. n. 183 del 2011, ex art. 25 sicché la modalità di notifica prevista ex art. 82 L.p. diviene residuale ed applicabile solo se non indicato detto indirizzo di posta elettronica.

Per quel che qui interessa, parte ricorrente adduceva la violazione del disposto ex art. 1102,1105,1108,1109,1137,1175 e 1375 c.c. con **relazione alla figura dell'eccesso di potere in ambito di assemblea condominiale**, posto che la Corte veneta ha malamente ricostruito l'istituto senza richiami specifici alla fattispecie, ma solo con argomentazione dogmatiche astratte che non colgono l'effettività della situazione, nel cui ambito essa impugnante risulta espropriata del suo

diritti di comunista dall'azione della maggioranza degli altri comproprietari legata da vincoli di parentela con i soci della società conduttrice, beneficiata con un canone locativo assai inferiore a quello di mercato, come accertato dal consulente tecnico, nonché del disposto ex art. 2373 c.c. - norma in tema di società ma applicabile anche al condominio - in quanto la Corte lagunare ha **escluso la concorrenza del conflitto d'interessi alla base del denunciato eccesso di potere assembleare, posto che alcuni dei soci della società conduttrice risultano comproprietari del bene locato senza considerare che detto conflitto si configura anche nel caso di interesse mediato**, nella specie lumeggiato dai rapporti di stretta parentela tra soci e comunisti.

I motivi sono trattati unitariamente per essere unitariamente rigettati.

Secondo gli ermellini, infatti, **i giudici di merito hanno dato soluzione alla causa applicando l'istituto dell'eccesso di potere assembleare** che, consolidato insegnamento di questo Supremo Collegio, ha ammesso **anche in relazione alle deliberazioni dell'assemblea del condominio** negli edifici, mutuandolo dalla disciplina in tema di delibere delle società commerciali. Sulla scorta di tale orientamento, dice la Cassazione, la Corte ha puntualmente esaminata la questione di causa ed escluso che le deliberazioni impugnate palesassero detto vizio di legittimità in quanto non concorreva il richiesto (a) **pregiudizio del bene comune**, né che l'assemblea aveva (b) **esorbitato dall'ambito delle materie alla stessa demandata**.

Una volta posta nei termini più sopra richiamati la questione del conflitto di interessi con riguardo all'assemblea dei condomini (ed evidenziati i due requisiti: pregiudizio e competenza per materia richiesti per la sua effettiva configurabilità), la corte si distende in un approfondimento sulla differenza tra comunione e condominio, ribadendo il principio generale in forza del quale **la questione dell' invalidità della delibera per eccesso di potere (con richiamo alle regole del diritto societario) non poteva esser configurata nella fattispecie, una volta accertato che si verte in tema di assemblea dei comunisti, ex art. 1109 c.c. e, non già, di condomini ex art. 1136 c.c.**

Si tratta, infatti, dice la Cassazione di due realtà ontologicamente diverse non potendosi riscontrare alcuna analogia tra

- la comunione del diritto reale di proprietà su un bene immobile
- ed il condominio negli edifici.

Così la spiegazione:

A) il **condominio negli edifici** si configura come

- ente di gestione governato da amministratore ed assemblea dei condomini
- ciascun organo secondo le proprie specifiche attribuzioni individuate dalla legge
- la comunione delle parti comuni dell'edificio si pone siccome contitolarità necessaria, in quanto dipendente dalla titolarità dell'ente in signoria esclusiva
- l' art. 1136 c.c. disciplina in modo partito le procedure di convocazione, svolgimento e deliberazione delle assemblee dei condomini di edifici, in cui sono allogati enti in signoria esclusiva, nonché stabilisce un duplice criterio di conteggio per stabilire le maggioranze - teste e millesimi -,
- la disposizione ex art. 1119 c.c. individua siccome - di regola - indivisibili le parti comuni dell'edificio, identificate ex art. 1117 c.c.
- il titolare di ente esclusivo condominiale è necessariamente partecipe alla comunione sulle parti comuni e non può - di regola - porre fine a detta condizione sino a che sarà titolare dell'ente in signoria esclusiva, sicché lo stato di comunione sui beni comuni appare situazione favorita dalla legge siccome tendenzialmente stabile nel tempo.

In sintesi: e' proprio per questa pacifica configurazione che – pur con richiamo ai canoni dell'analogia - in tale prospettiva appare coerente il ricorso a figure proprie del governo delle persone giuridiche, specie le società commerciali, in relazione alle quali è disciplinato l'istituto del conflitto d'interessi e dell'eccesso di potere assembleare, situazione questa configurata come limite al controllo di legittimità sulla volontà espressa da Enti collettivi - Cass. sez. 2 n. 4216/2014 così

massimata: “*La figura dell'eccesso di potere nel diritto privato ha la funzione di superare i limiti di un controllo di mera legittimità sulle espressioni di volontà riferibili ad enti collettivi (società o condominii), che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo; essa presuppone, tuttavia, la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo, che sarebbe lesa insieme all'interesse del singolo. Nella specie, in applicazione del principio, la S.C. ha respinto il ricorso avverso la decisione di merito, che aveva escluso il vizio della delibera assembleare, avendo questa privilegiato, nella scelta del conduttore di locali condominiali, le qualità della persona rispetto all'entità del canone.”*”

B) La comunione di diritti reali su immobili,

- non concorre una situazione di coesistenza nel medesimo bene di enti in signoria esclusiva e beni comuni, posto che l'**intero bene è in comproprietà pro indiviso** in capo a tutti i titolari del diritto di proprietà secondo quote,

- è sempre consentito - Cass. sez. 2 n. 2754/71 - senza impedimento alcuno al comunista - **sfavor legislativo verso lo stato di comunione** - chiedere la divisione del bene comune ex art. 1111 c.c. ovvero anche solo lo stralcio della sua quota - Cass. sez. 2 n. 707/1962 - e così porre fine allo stato di comunione

- la convocazione, lo svolgimento dell'**assemblea** dei comunisti **non è soggetta alle medesime formalità previste per il condominio negli edifici**, bensì sono regolate dai principi della convocazione con libertà di forme anche con riguardo all'informazione circa le questioni da decidere ed, inoltre, la deliberazione viene adottata secondo la maggioranza calcolata esclusivamente in forza delle quote di comproprietà

- ne segue che

(a) gli istituti elaborati dalla giurisprudenza in tema di controllo di legittimità sul merito delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini non possono assumere rilevanza in tema di assemblea dei comunisti,

(b) le delibere sono impugnabili esclusivamente per le ragioni di cui all'art. 1109 c.c.,

(c) ogni questione tra i comunisti si risolve definitivamente attraverso l'esercizio del diritto potestativo di richiesta della divisione del bene comune o lo stralcio della propria quota.

Dalla teoria alla pratica: nella specie non poteva esser impugnata la deliberazione dell'assemblea dei comunisti deducendo vizio fondato sull'eccesso di potere assembleare o sul conflitto d'interessi, in quanto situazioni non configurabile nella specie, perché invocabili esclusivamente con riferimento alle delibere dell'assemblea di condominio e, comunque, perché non risultava neppure allegato che la deliberazione impugnata fosse "gravemente pregiudizievole al bene comune" - art. 1109 c.c. - ossia in relazione ad un pregiudizio oggettivo, bensì ha impugnato le delibere soggettivizzando il pregiudizio allegando che la deliberazione assunta arrecava un pregiudizio di natura soggettiva al suo interesse, quale comunista, alla miglior fruttuosità della cosa comune.

Questo, dunque, il principio di diritto consolidato dalla Corte: “le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti di beni immobili pro indiviso non possono esser impugnate deducendo vizio d'eccesso di potere assembleare o conflitto d'interesse ma esclusivamente per le ragioni prescritte ex art. 1109 c.c.”.

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

- una questione particolare sulla proprietà (solitaria o comune) del lastrico solare: rileva il momento dell'edificazione -

Di lastrico solare si occupa **Cassazione civile sez. II, 26/01/2022, n. 2330** pronunciando sulla domanda con la quale gli attori che

- venisse accertato il loro diritto di proprietà pro quota sul lastrico solare a copertura dello stabile, in cui erano allogati le loro proprietà solitarie.

- fosse disposta l'eliminazione delle aperture praticate da due condomini per collegare alcuni loro enti in signoria esclusiva con altro stabile limitrofo in loro signoria esclusiva;
- venisse, altresì, dichiarata l'illegittimità dell'uso a destinazione alberghiera degli spazi condominiali comuni con il ristoro dei danni patiti in conseguenza delle su descritte condotte illegittime.

Nella resistenza della convenuta (che esercitava l'attività alberghiera oggetto di contestazione) il Tribunale rigettò ogni domanda; la Corte di Appello accolse alcune delle domande proposte dagli attori, riconoscendo la natura condominiale del lastrico solare e disponendo la chiusura delle aperture tra gli enti condominiali dei convenuti ed altro loro edificio limitrofo.

All'esito di un primo ricorso per Cassazione la Corte accolse il motivo d'impugnazione principale afferente la *statuizione di condominalità del lastrico solare*, nonché la ragione dell'impugnazione incidentale afferente *l'illegittima destinazione ad uso alberghiero* delle parti comuni condominiali con assorbimento della domanda di ristoro danni.

Il giudizio veniva riassunto ed il giudice del rinvio ribadiva la condominalità del lastrico solare e rigettava le domande afferenti l'illegittima destinazione ad uso alberghiero delle parti comuni e di ristoro dei danni patiti mosse dagli originari attori.

Questa decisione veniva nuovamente ricorsa per cassazione, dal che la sentenza oggetto del presente giudizio, che accoglie il gravame proposto, rilevando che l'oggetto dell'accertamento di fatto in seguito all'annullamento della sentenza d'appello, imponeva al giudice del rinvio di **individuare quando venne a costituirsi il condominio tra le parti** (da ciò dipendendo la qualificazione della terrazza – lastrico come bene comune o condominiale):

- quando venne venduto il lastrico solare dei due vani terranei: in questo caso, precisa la Corte, proprio sulla scorta degli arresti di legittimità evocati dalla Corte barese nella sua decisione - Cass. sez. 2 n1916/87, Cass. sez. 2 n. 18822/12, insegnamento confermato da Cass. sez. 2 n. 7563/19 - il lastrico solare del nuovo edificio rimaneva in signoria esclusiva del titolare della sopraelevazione e, non già rappresentava, un bene a destinazione comune.
- quando, eretta la porzione del nuovo fabbricato sul lastrico solare, vennero alienati gli enti realizzati al primo piano: in questo caso – di contro - il lastrico aveva natura di bene a destinazione comune (allorquando era escluso che prima della erezione della porzione d'edificio in sopraelevazione s'era già costituito un condominio relativo ai vani terranei, e detto condominio era costituito esclusivamente dalla porzione neo eretta).

Come ben si capisce, si tratta di una decisione che ha una – come si ricava dall'accertamento di fatto ulteriormente demandato al giudice del rinvio – una caratterizzazione essenzialmente ancorata all'accertamento di fatto, purtuttavia essa conferma l'orientamento – assolutamente consolidato – secondo il quale per stabilire se un bene (naturalmente da ricondurre a quelli per i quali opera la presunzione di condominalità) possa ritenersi (“per diversa convenzione”) riconducibile alla proprietà solitaria (e, dunque per vincere la presunzione posta dall'art. 1117 c.c.) ha valore (e bisogna considerare) solo l'atto genetico del condominio, che – com'è noto – coincide con il primo atto di alienazione posto in essere dall'originario, unico proprietario.

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

-una particolare applicazione processuale del canone della parziarietà dell'obbligazione condominiale -

La natura parziaria dell' obbligazione condominiale non ha una portata di tipo solo sostanziale, ma ha una diretta implicazione anche di natura processuale. Lo ricorda **Cassazione civile sez. VI, 31/01/2022, n.2882**, chiamata a pronunciare su un regolamento di competenza, promosso (in un giudizio di opposizione a preceppo) avverso l' ordinanza del Tribunale che declinava la propria competenza affermando sussistere quella del giudice di pace.

Il Tribunale, infatti (a fronte dell'eccezione dell'opposta che eccepiva l' incompetenza per valore) rileva che:

- nel preceppo opposto veniva intimato all'opponente di pagare, in solido, la somma di Euro 2.153,83 e ad altro intimato di pagare, in solido, la somma di Euro 2.153,83 (pari ad un terzo del totale complessivamente intimato in preceppo);

- il cumulo delle domande, stabilito agli effetti della competenza per valore dall'art. 10 c.p.c., comma 2, riguarda solo le domande proposte tra le stesse parti e non si riferisce all'ipotesi di domande proposte nei confronti dello stesso soggetto da diversi soggetti processuali, in ipotesi di litisconsorzio facoltativo disciplinato dall'art. 103 c.p.c. (quale quello in esame),

- la competenza si determina, perciò, in base al valore di ogni singola domanda (cfr. Cassazione civile 6 febbraio 2017 n. 3107).

Quindi, dice il Tribunale, doveva esser dichiarata l'incompetenza per valore del giudice adito atteso l'importo richiesto alle singole (coppie di) parti, dovendosi considerare non l'intero importo portato dall'originaria obbligazione solidale, bensì la sola quota-parte dell'originaria (unica) obbligazione, il cui pagamento era stato intimato (appunto, pro quota) all'opponente.

La Cassazione rigetta il ricorso, ritenendo corretta la decisione del Tribunale, atteso che:

- il Giudice, nel valutare la propria competenza per valore, ha ritenuto di scomporre i due crediti divisi pro-quota applicando alla fattispecie l'art. 10 c.p.c., comma 2; per contro – a detta dei ricorrenti- l'obbligazione risultava, invece, unica, *in quanto derivante da unico titolo/fonte, insito nel contratto di amministrazione condominiale*, posto che *l'intimazione era stata svolta per l'intero credito e non in modo parziale e dunque non vi sarebbero stati "tanti titoli autonomi"* per ogni condomino, ma un unico rapporto obbligatorio, seppur pro-quota, citando il precedente di cui a Cass. sent. n. 20338/07

- al Tribunale di Tivoli, è mossa la censura di avere violato, declinando la propria competenza, l'art. 17 c.p.c. in combinato disposto con l'art. 11 c.p.c.. L'art. 17 c.p.c. prevede che "Il valore delle cause di opposizione all'esecuzione forzata (615) si determina dal credito per cui si procede. L'art. 11 c.p.c., quale eccezione alla regola del cumulo ex art. 10 c.p.c., statuisce che: "Se è chiesto da più persone o contro più persone (103) l'adempimento per quote di un'obbligazione (1314 c.c.), il valore della causa si determina dall'intera obbligazione".

- ma, in tema di opposizione all'esecuzione, deve applicarsi l'art. 17 c.p.c. che, in linea generale, ricalca il principio di cui all'art. 10 c.p.c., comma 2, richiamato dal giudice a quo, valevole come principio generale

- è, quindi, correttamente inquadrato l'oggetto del contendere ai fini dell'individuazione del giudice competente, in quanto, **trattandosi di opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c., per quanto originariamente relativa a una obbligazione unica suddivisa tra i condomini pro quota, il credito è oggettivamente suddiviso in due titoli esecutivi**.

- quindi, si ribadisce, che tema di opposizione a preceppo ex art. 615 c.p.c., comma 1, ai fini dell'individuazione della competenza per valore del giudice sulla domanda, ex art. 17 c.p.c. il giudice deve prendere a riferimento il **credito precettato di cui si chiede l'adempimento in via esecutiva, a nulla rilevando**

a. **che il titolo esecutivo tragga origine da una unica obbligazione - rivolta nei confronti dei condomini pro-quota millesimale**

b. **che l'opposizione sia stata spiegata dai condomini congiuntamente**, trattandosi di un titolo esecutivo che si è **autonomamente formato nei confronti di ciascun condomino, distinto e dotato di una sua propria "forza esecutiva "** (ex plurimis, si veda anche Cass. Sez. 3, ord. 16920/18; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19488 del 23/08/2013).

La conclusione, nella buona sostanza, è che – se anche il titolo originario è unico – il valore della causa va riferito alla somma effettivamente intimata al singolo condomino, perché -proprio in forza

della parziarietà – in sede esecutiva l' originario (unico) titolo arriva a scomporsi in tanti segmenti, quanti sono i condomini effettivamente distintamente obbligati.

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

**Andrea Andrich
Avvocato in Venezia**