Centro Studi ANACI Veneto

Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Marzo 2022

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

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

Alessandro Manzoni
I Promessi Sposi (XXXVII)

MARZO 2022

7435 un problema da risolvere: il condominio può esser considerato obbligato in solido?
7581 qual è il momento di riferimento da assumere per valorizzare l'ammontare del credito pignorato al debitore nel caso di pignoramento presso terzi ?
7790 una precisazione sui poteri dell'amministratore: il decreto ingiuntivo per le spese straordinarie
7864 ancora sul decoro (ed aspetto) architettonico
8024 ancora sui posti auto: un caso particolare: box trasferito con l'atto di vendita e box destinati a parcheggio comune ancora sul decoro (ed aspetto) architettonico
8031 ribadito un principio noto: la sostituzione emendativa della delibera impugnata
8032 reintegra del condominio nelle "parti comuni": nella specie, il terrazzo condominiale
8115 anche se con diverse delibere si ripartono le spese dei singoli, diversi esercizi in modo difforme rispetto ai criteri previsti dalla legge, non si ha nullità, perché la reiterazione delle difformi approvazioni, non integra modifica dei criteri di spesa, ma riparto di singola spesa
8289 una conferma:tassa per occupazione di spazi od aree pubbliche per opera realizzata su fondo privato asservito a pubblico passaggio
8593 ancora sulla presunzione di condominialità del terrazzo di copertura: il caso di contrapposte domande di rivendicazione: non presunzione, bensì regola di attribuzione. Rileva l'attitudine funzionale
8547 il cancello condominiale: controversia sugli orari di apertura
8553 ancora in tema di distacco dal centralizzato (dopo una singolare "disobbedienza" del giudice del rinvio)
8698 spesa di manutenzione straordinaria (tratto fognario), ripartizione per teste e competenza arbitrale
8725 riparto delle spese tra nudo proprietario ed usufruttuari (ante riforma) ancora su nullità ed annullabilità della delibera
9068 ancora in tema di impugnazione di delibera assembleare: effetti della pronuncia in relazione alla determinazione del valore, che prescinde dalla spesa distintamente attribuibile al singolo condomino
9069 ancora sull'assegnazione individuale e nominativa dei posti - auto: assegnazione disposta dopo dopo le SS.UU.28972/ 2020
9262 ancora su opposizione a D.I. e delibera assembleare di approvazione e riparto della spesa: possibilità di un criterio provvisorio di riparto
9368 un caso di supposto inadempimento dell'amministratore: grave irregolarità per mancata convocazione dell'assemblea
9846 in tema di divisione e costituzione di nuovi condomini: il "quorum" su base personale (numero dei condomini) e non "reale" (numero delle unità immobiliari"). Il limite negativo dell'art. 1117 c.c. per la divisone: solo parti comuni, non limitazioni più intense alle reciproche proprietà.
9906 un inciso in tema di tutela della riservatezza: la propalazione indiscriminata della morosità
9976 ancora in tema di di D.I. per oneri condominiali: rilevabilità della nullità, individuazione delle proprietà solitarie e presunzione di condominialità (rectius, regola di attribuzione)
10104 ancora su parziarietà dell' obbligazione condominiale, azione esecutiva verso il singolo condomino per obbligazione condominiale e spese di soccombenza virtuale: la riaffermazione di un principio generale
10381 ribadito un onere specifico gravante sull'amministratore: la denuncia I.C.I.

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

- <u>un problema da risolvere: il condominio può esser considerato obbligato in solido?</u> -

Ha il merito di aver posto un problema di sicura rilevanza pratica **Cassazione civile sez. VI, 07/03/2022, n.7435**.

Il fatto: l'Azienda Municipalizzata per nettezza urbana notificava al Condominio un verbale di accertamento, con il quale si contestava la violazione del Regolamento Comunale della Gestione dei Rifiuti Urbani, essendosi rinvenuta la presenza di un rifiuto organico nei contenitori dedicati alla raccolta indifferenziata all'interno del condominio.

Il Condominio veniva ritenuto dall'azienda *<u>obbligato in solido per la sanzion</u>*e con il trasgressore rimasto ignoto.

Respinto il ricorso amministrativo, l'azienda notificava un ulteriore verbale, con il quale ingiungeva al condominio il pagamento della sanzione amministrativa conseguente. Il condominio si opponeva, sostenendo della determinazione dirigenziale aggiuntiva per difetto di sottoscrizione e carenza di potere, per pronuncia oltre i termini di legge, per omessa convocazione del ricorrente nei termini da parte del Sindaco, per omessa motivazione e per nullità del verbale di accertamento sottostante.

Il giudice di pace rigettava il ricorso, con sentenza che veniva confermata dal Tribunale, il quale, per quanto qui interessa, riteneva che ben poteva essere fatta valere la responsabilità solidale del Condominio indipendentemente dalla identificazione materiale dell'illecito, alla luce della finalità generai preventiva perseguita dalla L. n. 689 del 1981, art. 9.

Veniva proposto ricorso per Cassazione, all'esito del quale la Corte rimetteva la causa in pubblica udienza, rilevando che con l'unico motivo di ricorso il Condominio aveva dedotto la nullità della sentenza d'appello per illegittimità della motivazione, per *violazione e falsa applicazione della L. n. 689 del 1981, art. 6, che disciplina il principio di solidarietà in materia di sanzioni amministrative.*

Riteneva, quindi, la Corte meritevole di specifico approfondimento la questione afferente **la ritenuta solidarietà tra Condominio e responsabile non identificato di una violazione relativa alla gestione dei rifiuti urbani.**

Un tanto riferito non resta, ovviamente, che attendere la decisione della Corte (in pubblica udienza).

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

- <u>qual è il momento di riferimento da assumere per valorizzare l'ammontare del credito pignorato al debitore nel caso di pignoramento presso terzi ?</u>-

Di una questione che ha una sicura rilevanza pratica si occupa **Cassazione civile sez. VI, 08/03/2022, n.7581**.

Il Condominio sulla base di titoli esecutivi di formazione giudiziale, pignorava i crediti vantati dalla sua debitrice nei confronti di Poste Italiane S.p.A..

Il Tribunale (essendo insorta controversia sull' entità della somma sottoposta a vincolo) e, quindi, sulla dichiarazione di quantità resa dalla società terza pignorata, ha dichiarato che – per determinare l'entità della somma assoggettata a vincolo, doveva farsi riferimento al credito esistente all'atto della notifica del pignoramento.

Rileva la Corte che, nel caso di pignoramento presso terzi

- è errato ritenere, come – invece – fa il giudice territoriale, che l'accertamento dell'obbligo del terzo debba **avvenire esclusivamente con riguardo alla data della notificazione dell'atto di pignoramento**, senza tenersi conto delle successive disponibilità affluite sul conto corrente del debitore esecutato

- ciò perché è consolidato orientamento quello in forza del quale "nell'espropriazione forzata presso terzi, **il credito assoggettato al pignoramento deve essere esistente al momento della dichiarazione positiva resa dal terzo** ovvero, per il caso di dichiarazione negativa e di instaurazione del giudizio volto all'accertamento del suo obbligo, **al momento in cui la sentenza pronunciata in tale giudizio ne accerta l'esistenza, restando invece irrilevante che il credito non**

esista al momento della notificazione del pignoramento e dovendosi escludere che l'inesistenza del credito in quel momento possa determinare una nullità del processo esecutivo; tanto si desume, sia sulla base di una configurazione del diritto di azione esecutiva conforme al principio di effettività della tutela giurisdizionale, sia in relazione ad un indice normativo, emergente dall'art. 547 c.p.c., il quale prevede che *il terzo debba specificare di quali cose o somme è debitore, così dando rilievo al momento della dichiarazione e non a quello della notificazione dell'atto di pignoramento*" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 15615 del 26/07/2005, Rv. 583130 - 01; Sez. L, Ordinanza n. 24686 del 14/09/2021, Rv.; nel medesimo senso, cfr. altresì Sez. 3, Sentenza n. 5529 del 09/03/2011, Rv. 617032 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 1949 del 27/01/2009, Rv. 606615 - 01; di recente, nella motivazione di Cass., Sez. 3, Sentenza n. 36066 del 23/11/2021, viene espressamente precisato che, sebbene in caso di insussistenza di un credito del cliente nei confronti della banca, cioè di saldo negativo del conto al momento della notificazione del pignoramento, il pignoramento stesso non possa di regola ritenersi perfezionato, *le rimesse operate sul conto dopo il pignoramento stesso possono ritenersi idonee a determinarne il posteriore perfezionamento, anche se esclusivamente nella misura in cui rendano il saldo del rapporto positivo*, cioè nella misura in cui comportino l'effettiva insorgenza di un credito del correntista verso la banca, come del resto pacificamente avvenuto nella specie).

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

-una precisazione sui poteri dell'amministratore: il decreto ingiuntivo per le spese straordinarie -

Veramente essenziale la precisazione posta da **Cassazione civile sez. VI, 10/03/2022, n. 7790,** chiamata a pronunciarsi su un' opposizione a decreto ingiuntivo, che l' opponente contestava, ritenendo che l'amministratore non potesse agire monitoriamente (senza autorizzazione dell'assemblea) per le spese di carattere straordinario.

Nel dichiarare la manifesta infondatezza del ricorso, facendo propria la proposta del relatore, osserva testualmente la Corte, quanto in appresso riportato: " il secondo motivo è inammissibile, atteso che con esso il ricorso non denunzia l'omesso esame di un fatto (che, vale a dire, il credito azionato dal condominio concernesse anche il contributo alle spese per lavori straordinari), ch**e peraltro risulta preso in considerazione dalla Corte di appello, bensì un (inesistente) errore di diritto,** per avere il giudicante ritenuto che **il potere-dovere dell'amministratore di richiedere il decreto ingiuntivo per il recupero dei crediti condominiali, a mente dell'art. 63 disp. att. c.c., avendo carattere generale, non resti condizionato o vincolato, per le spese straordinarie, alla previa autorizzazione dell'assemblea,** ma si estenda a tutti i crediti per i contributi alle spese del condominio".

Quindi, non serve all'amministratore l' autorizzazione dell'assemblea per agire monitoriamente, al fine di ottenere il pagamento delle spese straordinarie.

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

- ancora sul decoro (ed aspetto) architettonico -

Con **Cassazione civile sez. II, 10/03/2022, n.7864**, la Corte ritorna ad occuparsi del decoro architettonico, all' esito della proposta impugnazione della delibera, con la quale l'assemblea deciso la sostituzione dell'impianto di adduzione dell'acqua a bocca tassata, che serviva sei appartamenti del fabbricato, con un impianto ad acqua diretta, lamentandosi, nel merito, che la trasformazione impugnata costituiva un'innovazione vietata dalla legge in quanto contraria al decoro architettonico ed alla sicurezza dello stabile, atteso che la nuova tubazione, oltre ad alterare l'estetica della facciata, poteva favorire l'ingresso di ladri negli appartamenti. In ogni caso si chiedeva la eliminazione e lo spostamento del tubo apposto sui lati est e sud del fabbricato, onde elidere i pregiudizi all'estetica ed alla sicurezza del fabbricato.

Il Tribunale accertava l'alterazione del decoro architettonico del fabbricato, quanto alle facciate interessate dal manufatto di nuova realizzazione, nonché la sua pericolosità e, previo annullamento della delibera, ordinava al condominio il ripristino dello stato dei luoghi.

La Corte dichiarava cessata la materia del contendere sull'impugnazione della prima delibera, in quanto sostituita da una successiva delibera, adottata dai soli condomini proprietari dell'impianto di cui era stata disposta la sostituzione, e nel merito, rigettava la domanda di rimozione dell'impianto e di ripristino dello stato dei luoghi, reputando che non sussisteva la dedotta lesione del decoro architettonico, attesa la presenza in loco già da prima di tubazioni, ed essendosi provveduto sia ad accorciare il percorso della tubazione, sia a colorare i tubi con tinta dello stesso colore della facciata
Con il proposto ricorso denunciava, tra l'altro, il ricorrente la violazione degli artt. 1102,1120,1121,1136 e 1137 c.c..
L' infondatezza del gravame è assunto sulla scorta del seguente percorso argomentativo:
- ciascun partecipante al condominio di edifici può agire in giudizio per la tutela del decoro architettonico della proprietà comune, sicché nel relativo giudizio non è necessaria la presenza in causa di tutti i condomini, né del condominio (Cass. n. 14474/2011),
- sebbene l'impugnativa della delibera assembleare fosse ormai coperta dalla dichiarazione di cessazione della materia del contendere, permaneva l'interesse dei ricorrenti a vedere riconosciuta la fondatezza circa la dedotta violazione del decoro architettonico,
- ricorda, perlatro, la Cassazione di aver, anche di recente (Cass. n. 33104/2021) specificato che , sia pur esaminando la nozione di aspetto architettonico di cui all'art. 1127 c.c. (nozione però complementare a quella del decoro architettonico),
a. **l'opera di cui si denuncia l'illegittimità deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore**,
b. non è necessario che **l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico**,
c. essendo sufficiente esso sia **dotato di una fisionomia propria**, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di **degrado complessivo** tale da rendere ininfluente ogni ulteriore intervento
- il "**decoro architettonico**" è, perciò, da intendersi come riferito all' **estetica** del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e che gli imprimono una determinata, armonica **fisionomia** ed una specifica **identità**,
- in questo contesto, non rilevano, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c.,
a. il grado di visibilità delle innovazioni contestate (tutte le facciate del fabbricato (ovvero, sia la parte anteriore, frontale e principale, che gli altri lati dello stabile) contribuiscono a connotarne l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali,,
b. in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio,
c. ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cass. n. 851/2007),
- l'apprezzamento del giudice, da condurre in base alle caratteristiche stilistiche dell'immobile al fine di verificare l'esistenza di un danno economicamente valutabile, sfugge al sindacato di legittimità ove congruamente motivato (Cass. n. 18928/2020; Cass. n. 10350/2011; Cass. n. 1297/1998)

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

- ancora sui posti auto: un caso particolare: box trasferito con l'atto di vendita e box destinati a parcheggio comune -

Problematica certamente ricorrente è quella esaminata da **Cassazione civile sez. VI, 11/03/2022, n.8024**. In concreto, nel giudizio instaurato dalla figlia (quale erede) del costruttore, costei chiedeva che fosse accertato che venticinque posti auto situati nei c.d. portici passanti e nello spazio aperto del condominio ", erano stati dal medesimo riservati in proprietà; per l'effetto, instava per la declaratoria di nullità delle delibere, con cui il condominio si era riservato di utilizzare ed assegnare i posti auto ai singoli condomini.
Domanda rigettata in primo grado, sul rilievo della condominalità di detti beni, in quanto:

- le aree parcheggio rientravano tra i beni indicati dall'art. 1117 c.c., n. 2, trattandosi di beni ontologicamente suscettibili di utilizzazione diversa ed autonoma
- la condominialità delle aree risultava dall'interpretazione del regolamento condominiale
- in tal senso deponeva anche la disciplina delle spese e la circostanza che in relazione ad altri beni comuni, come il lastrico solare, il costruttore aveva esplicitamente riservato a sé la proprietà ed aveva trasferito altri posti auto con i singoli atti di vendita.

Accogliendo la proposta del relatore, la Corte rigettava il ricorso, ritenendolo manifestamente infondato, sul rilievo che:

a. dagli atti di proprietà con il quale il costruttore aveva trasferito la proprietà dei boxes auto, non emergeva in modo inequivoco la riserva dei proprietà dei restanti posti auto, sulla base dell'art. 1117 c.c., delle disposizioni contenute nel regolamento contrattuale e negli altri atti di vendita

b. in essi, infatti, era previsto che "*il venditore si riserva di attribuire ed assegnare i singoli posti macchina e non sono condominiali quelli trasferiti con i singoli atti*".

c. nel dettaglio, la Corte territoriale ha tenuto conto della **diversità di destinazione dei posti auto presenti nel condominio**, distinguendo quelli trasferiti con i singoli atti di vendita e quelli aventi natura condominiale, per espressa destinazione del costruttore

d. ai passanti ed al cortile, costituenti area comune, **il costruttore aveva impresso la destinazione a parcheggio**, secondo l'interpretazione plausibile del regolamento effettuata dal giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità

e. ulteriore argomento che deponeva in favore della condominialità dei posti auto era costituito dalla **disciplina delle spese** e dalla circostanza che, **in relazione ad altri beni comuni, come il lastrico solare, il costruttore aveva esplicitamente riservato à sé** la proprietà ed aveva trasferito altri posti auto con i singoli atti di vendita.

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

-ribadito un principio noto: la sostituzione emendativa della delibera impugnata -

La Corte, con l' ordinanza in commento **Cassazione civile sez. VI, 11/03/2022, n. 8031**, ribadisce un principio noto, in ragione del quale par sufficiente la letterale citazione del disteso di motivazione: *la censura è inammissibile ex art. 360 bis c.p.c. (cfr. Cass. Sez. Un. 7155/2017) per essersi la corte territoriale attenuta alla costante giurisprudenza secondo la quale in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere. (Cass.11961/2004; id.20071/2017; id.10847/2020).*

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

- reintegra del condominio nelle "parti comuni": nella specie, il terrazzo condominiale -

La decisione in commento **Cassazione civile sez. VI, 11/03/2022, n. 8032**, si occupa della richiesta di reintegra nel possesso che il condominio esperiva nei confronti di un condomino, proprietario di un appartamento sito all'ultimo piano, che aveva arbitrariamente murato l'originario accesso al soprastante terrazzo condominiale esistente sul pianerottolo pure di pertinenza condominiale realizzandone un altro al quale aveva apposto una porta blindata di cui solo lui aveva le chiavi.

Si doleva che il condomino avesse posizionato sulla parte di lastrico soprastante l'appartamento di sua proprietà, delle apparecchiature elettromeccaniche per il funzionamento dell'impianto di climatizzazione, lamentando che nello svolgimento di dette opere aveva danneggiato la struttura del solaio, lesionando l'integrità della guaina d'impermeabilizzazione e determinando, a seguito dell'eliminazione della originaria porta metallica a confine con la parte adibita a stenditoio, un ristagno di acque meteoriche.

Chiedeva, quindi, il ripristino della porta metallica originariamente situata fra il terrazzo condominiale e l'area adibita a stenditoio ed alla consegna di copia delle chiavi sia di detta porta che di quella posta a chiusura del nuovo accesso al terrazzo dal medesimo condomino realizzato.
Il Tribunale emetteva il provvedimento interinale limitatamente al ristagno delle acque meteoriche depositate sul terrazzo a causa dei lavori e nel successivo merito il giudice di primo grado confermava l'ordinanza interdittale e dichiarava la cessazione della materia del contendere in ordine alla domanda di eliminazione degli inconvenienti causati dal mancato deflusso delle acque meteoriche, rigettando nel resto le domande del Condominio, ritenendo non provato il possesso della terrazza condominiale.
Il condominio proponeva appello, contestando la mancata considerazione della natura condominiale del bene oggetto di spoglio e l'errata valutazione delle prove e delle risultanze della ctu.
Il gravame incontrava il favore della Corte di Appello e riformava la sentenza di primo grado relativamente alla *natura condominiale del lastrico solare con condanna dell'appellato al ricollocamento della porta metallica originariamente sistemata tra il terrazzo e l'area adibita a stenditoio, nonché alla consegna delle chiavi sia della porta ripristinata che di quella blindata posta a chiusura del nuovo accesso al soprastante terrazzo.*
Il condomino soccombente in appello proponeva ricorso per cassazione, che la Corte rigettava, dichiarando l' infondatezza del secondo motivo, a mezzo del quale il condomino deduceva la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117,1140,1168 e 2697 c.c., per avere il giudice dell'appello *omesso di considerare che l'onere probatorio del possesso del bene che si assume spogliato incombe sulla parte che ha invocato la tutela possessoria*, nel caso di specie, sul condominio.
Un tanto in forza del seguente disteso:
a. costituisce principio consolidato che con riguardo al condominio, l**e parti comuni di un edificio formano oggetto di un compossesso "pro indiviso"** che si esercita diversamente a seconda che le cose, gli impianti ed i servizi siano
a.1 oggettivamente utili alle singole unità immobiliari, a cui sono collegati materialmente o per destinazione funzionale (come ad esempio per suolo, fondazioni, muri maestri, facciata, tetti, lastrici solari, oggettivamente utili per la statica) = l'esercizio del possesso consiste nel beneficio che il piano o la porzione di piano - e soltanto *per traslato il proprietario* - trae da tali utilità
a.2. siano utili soggettivamente, sicché la loro unione materiale o la destinazione funzionale ai piani o porzioni di piano dipenda dall'attività dei rispettivi proprietari (come ad esempio per scale, portoni, anditi, portici, stenditoi, ascensore, impianti centralizzati per l'acqua calda o per aria condizionata) = l'esercizio del possesso dipende dall'espletamento della predetta attività da parte del proprietario.
b. qualora uno dei condomini, senza il consenso degli altri ed in loro pregiudizio, **abbia alterato o violato, lo stato di fatto o la destinazione** della cosa comune impedendo o restringendo il godimento spettante a ciascun possessore "pro indiviso" sulla cosa medesima in modo da sottrarla alla sua specifica funzione, **sono esperibili da parte degli altri comproprietari le azioni a difesa del compossesso** per conseguire la riduzione della cosa al pristino stato, allo scopo di trarne quella "utilitas" alla quale la cosa era asservita prima della contestata modificazione;
c. in questo caso, appunto, quando vi è la distrazione del bene comune con sua segregazione nella sfera individuale
c.1. **non si rende necessaria la prova specifica del possesso** di detta parte quando essa sia costituita dalla porzione immobiliare in cui l'edificio si articola (quando si tratta di compossesso pro-indiviso **oggettivamente utile**)
c.2. l'eccezione "**feci sed iure feci**" è opponibile solo quando l'attività materiale del condomino **non sia in contrasto con l'esercizio attuale o potenziale di analoga attività da parte di altro condomino**, non limitandone i poteri corrispondenti ai diritti spettanti sulle cose condominiali (cfr.

Cass. 16496/2005; id. 7748/2011): in altre parole non deve essere pregiudicato (anche nel caso in cui l'attività sia esercitata adducendo un diritto che trova fondamento nel titolo di proprietà) il pari diritto degli altri compossessori.

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

- <u>anche se con diverse delibere si ripartono le spese dei singoli, diversi esercizi in modo difforme rispetto ai criteri previsti dalla legge, non si ha nullità, perché la reiterazione delle difformi approvazioni, non integra modifica dei criteri di spesa, ma riparto di singola spesa</u> -

Di una ricorrente fattispecie si occupa **Cassazione civile sez. II, 14/03/2022, n. 8185**, che – tuttavia – presenta delle interessanti singolarità. La ricorrente impugnava varie delibere con le quali l'assemblea (a suo dire, illegittimamente):

- aveva suddiviso le spese di riscaldamento sulla base di un numero di millesimi superiore a mille e, quindi, modificato i criteri legali o convenzionali di riparto.
- aveva ripartito le spese in base alla tabella millesimale in vigore, che però non rappresentava la situazione reale, avendo taluni condomini ampliato le proprie unità esclusive.
- aveva approvato una nuova tabella millesimale, sostenendo che detta tabella dovesse applicarsi anche al consuntivo per l'esercizio precedente.

Sul presupposto che si trattasse di "annullabilità" (e non di nullità) i giudici del merito dichiaravano la tardività dell'impugnazione, appunto, perchè proposta dopo la scadenza del termine fissato dall'art. 1137 c.c..

Rilevava, nel dettaglio la Corte di Appello che:

- le delibere impugnate non avevano modificato i criteri di riparto fissati dal regolamento,
- le uniche spese per le quali l'assemblea si era discostata nella ripartizione in base al criterio millesimale erano quelle relative al riscaldamento;
- la divergenza consisteva non già nella modifica del criterio fissato dal regolamento, ma in un adeguamento in via transitoria alla situazione di fatto, con l'attribuzione di un maggior numero di millesimi ai condomini che avevano apportato modifiche alle unità esclusive.
- a tutto concedere l'assemblea era semplicemente incorsa in errore nella interpretazione e applicazione del regolamento, ipotesi che, per consolidata giurisprudenza, era causa di annullabilità e non di nullità della deliberazione.

Proponeva ricorso per Cassazione la condomina soccombente, che non incontrava il favore della Corte, che confermava l'ammaestramento consolidato (anche dalle Sezioni Unite).

Il tema dibattuto in giudizio verteva sulla possibilità di ritenere che le delibere per prime approvate, per il loro contenuto, prevedessero l'adozione un criterio di riparto delle spese diverso da quello contemplato dal regolamento contrattuale o se l'assemblea senza modificare tale criterio - fosse semplicemente incorsa in errore nella ripartizione delle spese stesse, suddividendo quelle di riscaldamento sulla base di un numero di millesimi superiore a mille.

Denunciava il condomino ricorrente:

1. che la pronuncia avesse contraddittoriamente affermato che l'assemblea avesse semplicemente approvato i bilanci consuntivi senza voler modificare il criterio di spesa, dando però atto che tale criterio differiva da quello regolamentare o legale, l'adozione di un criterio di riparto delle spese difforme da quello millesimale, peraltro, non poteva non presupporre la volontà dell'assemblea di apportare modifiche, sotto tale profilo, al regolamento contrattuale.
2. erroneamente l'assemblea aveva inteso modificare il criterio millesimale, benché le spese fossero state suddivise in base ad un numero di millesimi superiore a mille e perciò in applicazione di un criterio non conforme alle previsioni di legge e che l'assemblea non aveva il potere di adottare, conseguendone la nullità delle decisioni assembleari, denunciabile anche oltre la scadenza del termine fissato dall'art. 1137 c.c..
3. altrettanto erroneamente la sentenza aveva ritenuto che l'assemblea non avesse introdotto deroghe al criterio millesimale, non considerando che la ripartizione delle spese in base ad un criterio diverso

da quello legale o regolamentare poteva essere approvato solo con il consenso di tutti i condomini, venendo ad incidere sui diritti esclusivi dei singoli proprietari: qualsiasi intervento o modifica dei criteri contenuti nel regolamento contrattuale, poteva essere disposto solo con apposita convenzione approvata all'unanimità.

Le ragioni del rigetto: la premessa in fatto...

I tre motivi, per la loro stretta connessione) vanno esaminati congiuntamente e sono infondati.
Rilevato in fatto essere *indiscusso che l'assemblea abbia approvato per circa un decennio i rendiconti predisposti dall'amministrazione contenenti il riparto delle spese di riscaldamento basato su un numero di millesimi superiori a mille*.
Per altro verso, *le spese ordinarie e straordinarie erano state invece suddivise in base alle originarie tabelle allegate al regolamento contrattuale*, che tuttavia non riflettevano l'effettiva consistenza delle unità esclusive, avendo taluni condomini ampliato le superfici delle loro unità abitative.

… la riaffermazione dell'arresto a Sezioni Unite ...

1. per correttamente distinguere le delibere nulle da quelle annullabili la disciplina condominiale è caratterizzata da un **chiaro favor legislativo per la stabilità** delle decisioni assembleari, che sono efficaci ed esecutive finché non vengano rimosse dal giudice (Cass. s.u. 9839/2021 nonché già Cass. s.u. 4806/2005; Cass. 4014/2007; Cass. 17014/2010)
2. la normativa non contempla espressamente ipotesi di nullità e comunque, con l'art. 1137 c.c., il legislatore - mosso dall'intento di favorire la sanatoria dei vizi e il consolidamento degli effetti delle deliberazioni dell'assemblea condominiale - ha **elevato la categoria della annullabilità a "regola generale"**, confinando la nullità nell'area della residualità e della eccezionalità.
3. l'art. 1137 c.c., sottopone al regime dell'azione di annullamento, senza distinzioni, tutte "le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale": sono quindi **annullabili** non solo le deliberazioni assembleari che presentano **vizi di forma**, ma anche quelle che presentano **vizi di contenuto**, in relazione al disposto degli articoli
3.1.1123: criterio generale di ripartizione delle spese (secondo la proporzionalità della quota di proprietà e dell' uso; condominio separato)
3.2.1124, manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori
3.3.1125 manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.
3.4.1126 lastrici solari di (proprietà) ed uso esclusivo
4. la **nullità** si configura - invece - in caso di **mancanza** originaria degli elementi costitutivi essenziali (volontà della maggioranza, oggetto, causa, forma), o di **impossibilità** materiale o giuridica dell'oggetto.
4.1. è "impossibilità giuridica" la decisione collegiale investa **materie sottratte** alle attribuzioni dell'assemblea, e ciò determina la **nullità**
4.2. la delibera adottata nell'ambito delle competenze assembleari, ma mediante un **non corretto utilizzo del potere deliberativo**, deve esser qualificata semplicemente come "contraria alla legge" ed è, quindi, semplicemente **annullabile**.

… con riferimento al riparto di spesa in modo difforme dai canoni di legge

Non tutte le delibere che ripartiscono la spesa tra i condomini in contrasto con i criteri legali o convenzionali possono dirsi, per ciò solo (e, cioè, per il discostamento dai criteri di riparto legalmente predefiniti) adottate in carenza di potere da parte dell'assemblea.
Infatti:
- l'assemblea è competente per l'approvazione e la ripartizione, col metodo maggioritario, delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria delle parti e dei servizi comuni (art. 1135 c.c., nn. 2 e 4, artt. 1120,1123,1128 c.c.)

- il fatto che l' organo di governo adotti un errato criterio di ripartizione delle spese, perché contrastante con la legge o col regolamento condominiale, trascorrendo, quindi, cattivo esercizio del potere non priva – per ciò solo – l'assemblea dei suoi normali poteri deliberativi
- non rileva (per affermare la nullità della delibera) che le scelte dell'assemblea, incidano negativamente sui diritti esclusi dei singoli: anche le delibere meramente annullabili possono ledere (o comprime) i diritti del singolo condomino (...mettendogli le amni in tasca...)
- quindi (Cass. s.u. 9839/2021):
a. la **nullità** della delibera, per **impossibilità giuridica** dell'oggetto, si ha qualora invece 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 - oltre che per il caso oggetto della deliberazione - anche per il futuro**: ciò ne determina l' impugnabilità in ogni tempo (e senza limiti di tempo)
b. sono semplicemente **annullabili** la delibera che soltanto si limiti a violare o disattendere tali criteri nel **singolo caso deliberato**: in questo caso la delibera si consolida, se non impugnata nel termine decadenziale di trenta giorni (dalla comunicazione, per gli assenti; dalla delibera, per i presenti dissenzienti ed astenuti).

una specificità con riferimento alla reiterazione di delibere che modificano continuativamente per singole spese la specifica ripartizione

La cassazione precisa che – a fini della distinzione surrichiamata – le singole delibere debbono essere considerate singolarmente: in altri termini, quel che rileva non è che il criterio legale sia violato più volte, anche continuativamente, ma che esso sia violato e disatteso come regola generale.
Nel caso concretamente considerato:
- nonostante la reiterata e prolungata adozione di un criterio difforme da quello regolamentare, l'assemblea, con le singole deliberazioni, non risulta abbia affatto inteso adottare un criterio di suddivisione delle spese volto a vincolare anche le approvazioni future.
- i giudici del merito (con insindacabile valutazione), hanno accertato che l'assemblea era incorsa solo in un'errata applicazione del criterio millesimale, essendosi limitata ad approvare i rendiconti e i riparti elaborati dall'amministratore in base ad un numero di millesimi superiore a mille
- infatti, nelle delibere non era possibile rinvenire alcuna menzione di "*conteggi o verifiche di criteri di ripartizione delle spese di riscaldamento e non era possibile affermare che l'assemblea avesse inteso consapevolmente o volutamente introdurre una qualche modifica al regolamento"*
- ricorda poi la Corte che deve escludersi che qualunque deliberazione dell'assemblea adottata in violazione dei criteri di ripartizione delle spese sarebbe nulla e non meramente annullabile (cfr. Cass. s.u. 9839/2021, pagg. 23 e ss.), tale qualifica, appunto, potendosi attribuire solo a quelle che derogano, in via generale ed astratta (e, segnatamente, per l'avvenire), ai criteri legali o regolamentari (beninteso, contrattuali, meglio, consensuali, e, quindi, per le materie non riconducibili alla dizione "*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*", su cui, invece, l'assemblea, in sede di approvazione del regolamento, non deve decidere unanimemente -1138 c.c.-, non dovendo intervenire sulla diversa convenzione di cui fa parola il primo comma dell'art. 1123 c.c. "*le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione* ").

le conseguenze concretamente invocabili

E, dunque,

a. stabilito che il criterio applicato era destinato a valere solo per le spese prese di volta in volta in considerazione e non a vincolare le successive decisioni assembleari,
b. le singole delibere non potevano considerarsi assunte in difetto di attribuzione e quindi nulle per impossibilità giuridica dell'oggetto
c. si trattava, così, di singole (plurime) approvazioni di spesa ognuna delle quali annullabili, e che – come tali – erano soggette a "consolidamento", per l'effetto, da impugnare entro il termine decadenzaile fissato dall'art. 1136 c.c..

In conclusione:

era – quindi – corretta la decisione di merito che aveva ritenuto la tardività (e, dunque, l'inammissibilità) dell' impugnazione: "quindi – si legge in motivazione - la ricorrente, avendo proposto il ricorso di primo grado tardivamente, è stata - correttamente - dichiarata decaduta dall'impugnazione" .

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

-una conferma:tassa per occupazione di spazi od aree pubbliche per opera realizzata su fondo privato asservito a pubblico passaggio -

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. trib., 15/03/2022, (ud. 04/11/2021, dep. 15/03/2022), n. 8289**, la quale conferma (con riguardo a griglie ed intercapedini condominiali, insistenti su area pubblica):

Il fatto:

- lo stabile condominiale era stato realizzato, su proprietà privata, "a partire dal 1961... le griglie e le intercapedini furono realizzate contestualmente alla costruzione del fabbricato";
- l'occupazione, in siffatti termini realizzata, non poteva ritenersi "abusiva" in quanto sussisteva "un titolo che ha legittimato l'uso del suolo privato aperto al pubblico, in virtù del quale sono state realizzate griglie ed intercapedini"; titolo, questo, oltretutto anteriore all'entrata in vigore della disciplina di legge del canone concessorio in contestazione;
- non poteva, quindi, ritenersi dovuto il canone nei "casi in cui l'occupazione ed il suo protrarsi sono accompagnati da altro titolo che la sottragga alla pretesa del canone";

Questo accertamento è confermato dalla Corte (adita dall' ente impositore, che si è visto rigettare il ricorso), la quale precisa:

- il canone per l'occupazione di spazi e aree pubblici (Cosap), - che, quale prestazione di natura patrimoniale, agli enti locali è stato concesso di istituire in alternativa alla Tosap (D.Lgs. n. 446, cit., art. 63, comma 1), - dev'essere considerato come un quid ontologicamente diverso, sotto il profilo strettamente giuridico, dal tributo dovuto per la medesima occupazione (Tosap), in quanto il canone è configurato come **corrispettivo di una concessione, reale o presunta** (nel caso di occupazione abusiva), dell'uso esclusivo o speciale di beni pubblici e **non** già dovuto per la **sottrazione al sistema della viabilità di un'area o spazio pubblico** (v., ex plurimis, Cass. Sez. U., 7 gennaio 2016, n. 61; Id., 28 ottobre 2015, n. 21950; Id., 30 marzo 2011, n. 7190; Id., 26 novembre 2008, n. 28161; v., altresì, Cass., 20 maggio 2020, n. 9240; Cass., 2 ottobre 2019, n. 24541);
- la tassa per occupazione di spazi od aree pubbliche, quest'ultima trova applicazione, con riguardo ad **opera realizzata su fondo privato asservito a pubblico passaggio, solo se la realizzazione sia posteriore a detto asservimento**, atteso che, in caso contrario, l'uso di quel fondo da parte della collettività è insorto già con le limitazioni derivanti dalla presenza dell'opera medesima (v. Cass., 13 aprile 2021, n. 9639; Cass., 11 marzo 1996, n. 1996; Cass., 13 giugno 1990, n. 5753; Cass., 15 marzo 1986, n. 1772).

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

-ancora sulla presunzione di condominialità del terrazzo di copertura: il caso di contrapposte domande di rivendicazione: non presunzione, bensì regola di attribuzione. Rileva l'attitudine funzionale -

Sempre della (presunzione) di condominalità della terrazza di copertura si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/03/2022, n. 8593**

L'attore chiedeva l'accertamento della proprietà esclusiva di una parte del terrazzo di copertura dello stabile, al cui interno sono collocati gli appartamenti di proprietà, rispettivamente, di attore e convenuta, entrambi siti al piano attico.

La convenuta resisteva alla domanda, allegando di aver titolo per vantare identico diritto sulla porzione oggetto di causa, ed invocando in via riconvenzionale l'accertamento dell'usucapione della stessa.

Il Tribunale rigettava entrambe le domande (ritenendo non superata la presunzione di condominialità) e la Corte di Appello andava di conforme avviso.

L'attore originario proponeva ricorso per Cassazione che la Corte solo parzialmente accoglie, ponendo una sorta di ricapitolazione sulla in tema di presunzione di condominialità (ed usucapione) della terrazza di copertura.

A) sulla regola di attribuzione della proprietà

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

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

3. Con specifico rifermento ai lastrici solari, si è ritenuto che "In tema di condominio degli edifici, qualora non intervenga una *volontà derogatoria* degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 c.c., in virtù della *relazione di accessorietà o di collegamento strumentale* con le singole unità immobiliari, sono attribuiti ex lege in proprietà comune per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano; pertanto, il lastrico solare è oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo, per tale intendendosi gli atti di acquisto delle altre unità immobiliari nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13279 del 16/07/2004, Rv. 574665; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27363 del 08/10/2021, Rv. 662361).

4. Quel che, dunque, rileva è la primaria funzione attribuita al lastrico, che primariamente è quella di assolvere alla primaria funzione di copertura dell'edificio e rientra dunque nel novero delle parti comuni.

B) nel caso di "domande contrapposte"...

Ritiene la Corte che, qualora si sia in presenza di **due contrapposte domande** di rivendicazione della proprietà esclusiva di un determinato bene, per accogliere l'una o l'altra di esse occorresse escludere la **natura condominiale del bene conteso**.

Si ribadisce che, "In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall' *art. 1117 c.c. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo*, essendo sufficiente, per

presumerne la natura condominiale, che esso abbia **l'attitudine funzionale** al servizio o al godimento collettivo e cioè **sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini,** in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne affermi la proprietà esclusiva darne la prova" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20593 del 07/08/2018, Rv. 650001; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 07/05/2010, Rv. 613094 e Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020, Rv. 657106).
Dal punto di vista strettamente processuale si rileva che l'eventuale **integrazione del contraddittorio** si rendeva necessaria solo nel caso in cui nessuna delle parti arrivi a **dedurre la natura condominiale del bene controverso**, (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15547 del 25/07/2005, Rv. 582919, secondo cui "*... sussiste il litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i condomini quando nel giudizio promosso da alcuni di loro per l'accertamento della natura comune di un bene i convenuti, costituendosi in giudizio, abbiano chiesto in via riconvenzionale di esserne dichiarati proprietari esclusivi a titolo derivativo o, in subordine, a titolo originario, in virtù di usucapione abbreviata*").
Sotto il profilo strettamente probatorio, poi, il problema dell' onere della prova si atteggia in riferimento all' individuazione della soglia di superamento della presunzione di condominialità, intesa come regola di attribuzione della proprietà. Lo si capisce meglio se si fa riferimento al caso concreto: "il giudice di merito, affermando che non era stata superata la regola di attribuzione della proprietà condominiale dell'area contesa, non ha rilevato nulla ex officio, ma ha soltanto ritenuto *non conseguita la prova contraria prevista dalla norma di cui all'art. 1117 c.c.* (cfr. Cass. Cass. Sez. U, Sentenza n. 7449 del 07/07/1993, Rv. 483033; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24189 del 08/09/2021, Rv. 662169, già citate)". Per altro verso, l*'oggettiva destinazione del bene a servizio di una o più proprietà individuali, idonea a superare la regola generale di attribuzione della proprietà di cui all'art. 1117 c.c., costituisce oggetto di un accertamento di fatto* riservato al giudice di merito

...ed il riparto dell' onere probatorio: la c.d. attenuazione

Il ricorrente lamentava che il giudice del merito non avesse operato, in suo favore, l'attenuazione dell'onere probatorio prevista quando il convenuto in rivendicazione resiste alla domanda invocando, in via riconvenzionale, l'usucapione del bene immobile.
Oppone la Corte che l'attenuazione dell'onere probatorio si giustifica, nel caso in cui la domanda di **rivendicazione** sia contrapposta da riconvenzionale di **usucapione**, sulla base della considerazione che quest'ultima **presuppone logicamente l'alienità originaria del bene** oggetto del possesso ultraventennale. In quel caso, l'attore non deve risalire sino ad un acquisto a titolo originario, ma *soltanto dimostrare la sua proprietà da data anteriore a quella in cui il convenuto deduca di aver iniziato a possedere*.
Tuttavia la "proprietà" va parametrata alle caratteristiche dell'area (lastrico): ciò **la assoggettava alla regola di cui all'art. 1117 c.c.** e che tale criterio attributivo della proprietà non fosse stato vinto da alcuna delle parti mediante la produzione di un titolo contrario, precedente al sorgere del condominio e ciò proprio perché si deve escludere in radice l'alteralità del bene.
Mancando il superamento di tale regola presuntiva di attribuzione, un tanto *esclude che si possa configurare riconosciuta la proprietà originaria* dell'area oggetto della domanda di usucapione in capo alla parte nei cui confronti detto modo di acquisto è fatto valere; di conseguenza, ove detta parte agisca per la rivendicazione del bene immobile oggetto della domanda di usucapione, non si configurano i presupposti per l'attenuazione dell'onere della prova a suo carico.

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

-il cancello condominiale: controversia sugli orari di apertura -

Di una singolare controversia si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/03/2022, n.8547**

Ricorreva per Cassazione in condominio, avverso la decisione di merito che lo condannava (unitamente ad altro condominio) a mantenere aperto, nelle ore diurne, il cancello istallato all'ingresso del viale di accesso ai fabbricati condominiali.
Per quel che qui interessa, si doleva del fatto che la corte d'appello avesse erroneamente ritenuto che l'istallazione del cancello comportava una grave lesione e contrazione del diritto di servitù di passaggio dell'attore.
Si sarebbe, al più, trattato di "trascurabile disagio": il cancello, installato allo scopo di evitare ingerenze o occupazioni abusive di terzi, consentiva, comunque, il transito pedonale, subordinando quello veicolare ad un meccanismo automatico di apertura non lesivo della utilitas del fondo dominante, giacché le relative chiavi erano state consegnate al suo titolare.
La doglianza è rigettata dalla Corte, perché ritenuta inammissibile in quanto:
a. "in tema di servitù di passaggio carraio, il proprietario, che abbia chiuso il fondo servente dotandolo di cancello automatico, **è tenuto all'installazione di un citofono per garantire, ai sensi dell'art. 1064 c.c., comma 2, il diritto al libero e comodo accesso al fondo da parte del proprietario del fondo dominante e dei terzi** - da lui autorizzati nei limiti della normalità - senza che ciò comporti alcun ampliamento delle facoltà del proprietario del fondo dominante con aggravamento della servitù" (Cass. 17875/2003; in termini, Cass. 31145/2017 e Cass. n. 21928/2019).
b. in concreto: il possesso di un telecomando non consente al proprietario del fondo dominante di far accedere a quest'ultimo i terzi da lui autorizzati senza *l'incommodum* di doversi recare egli stesso al cancello per aprirlo; *incommodum* evidentemente rilevante soprattutto quando il fondo dominante sia destinato all'esercizio di una attività rivolta al pubblico.

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

-<u>ancora in tema di distacco dal centralizzato (dopo una singolare "disobbedienza" del giudice del rinvio)</u> -

Potremmo dire: il distacco, questa (troppo s)conosciuto: **Cassazione civile sez. II, 16/03/2022, n. 8553**
Il condomino opponeva la delibera assembleare con cui erano stati approvati rendiconti relativi anche al servizio di riscaldamento, *sostenendo di non dover concorrere nelle spese di consumo e di uso dell'impianto, dal quale si era distaccato* già da tempo.
Il Condominio resisteva, eccependo che il regolamento contrattuale obbligava i condomini alla *contribuzione delle spese necessarie per le parti comuni e all'utilizzazione del servizio di riscaldamento, vietando l'esonero dal relativo pagamento* pur in caso di rinuncia.
La conferma, da parte della Corte di Appello del rigetto della domanda (che aveva accolto la tesi del condominio) era stata cassata dalla Corte che riteneva che la clausola del regolamento comportante il divieto di distacco dall'impianto fosse nulla per violazione dall'art. 1118 c.c., comma 4, L. n. 10 del 1991, art. 26, comma 5 e D.Lgs. n. 102 del 2014, art. 9, comma 5.
Il Giudice del rinvio confermava la decisione di secondo grado, ritenendo che la disposizione regolamentare sancisse l'obbligo dei condomini di contribuire non solo alle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria afferenti all'impianto di riscaldamento, ma anche alle spese d'uso.
Infatti, al disposizione regolamentare si articolava in due passaggi:
a. "<u>*tutti i condomini devono contribuire*</u> nelle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di efficienza le partì comuni" riproduceva semplicemente l'art. 1123 c.c., senza possedere un'autonoma valenza prescrittiva
b. "<u>*nessun condomino potrà pertanto mai esimersi*</u>, anche parzialmente, dal pagamento delle quote di spese spettantegli per le cose e i servizi comuni, anche se intendesse rinunciare a detti servizi", comprendeva tutte le spese di riscaldamento, nessuna esclusa. Era irrilevante che il successivo art. 13 prevedesse la ripartizione di tali spese tra i soli utenti, volendosi la previsione riferire a tutti i condomini.

Anche in questo caso il ragionamento del giudice del merito non convince la Corte, che riconosce fondata la censura che evoca la violazione dell'art. 1362 c.c., adducendo che l' interpretazione fornita dal giudice del merito non era corretta, poichè la previsione del regolamento che vietava ai condomini di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento, doveva ritenersi in contrasto con il principio enunciato dall'ordinanza n. 28051/2018, che si era esplicitamente pronunciata per l'invalidità delle suddette clausole regolamentari.
La Corte:
- rileva che il giudice di appello, reputando che la *clausola del regolamento contemplasse un divieto assoluto ed irrinunciabile dei singoli condomini di procedere al distacco* dall'impianto di riscaldamento condominiale, *l'ha giudicata valida,* unitamente alle delibere di riparto che avevano posto a carico del ricorrente le spese di uso dell'impianto.
- con ciò veniva disatteso il principio di diritto enunciato dalla pronuncia di legittimità n. 28051/2018, che, nel dichiarare sussistente la violazione dell'art. 1118 c.c., aveva già precisato (invocando una nullità della previsione per contrasto con norma di ordine pubblico inderogabile) che "*rimane invece **nulla**, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, la clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che **vieti in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare** le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, seppure il suo distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento né aggravio di spesa per gli altri partecipanti. Difatti, la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa inderogabile emergente dall'art. 1118 c.c., comma 4, L. n. 10 del 1991, art. 26, comma 5 e D.Lgs. n. 102 del 2014, art. 9, comma 5 (come modificato dall'art. 5, comma 1, lett. i, punto i), diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, e sarebbe perciò nulla o "non meritevole di tutela*".
- a fronte di ciò, il giudice del rinvio, una volta ribadito che la clausola prevedeva un divieto di distacco dall'impianto comune, era tenuto a conformarsi alla decisione di legittimità, dovendo limitarsi a dichiararne la nullità e a pronunciare l'illegittimità delle delibere che avevano posto le spese di conservazione a carico del ricorrente.

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

- <u>spesa di manutenzione straordinaria (tratto fognario), ripartizione per teste e competenza arbitrale</u> -

Del deferimento ad arbitri delle controversie “condominiali” si occupa **Cassazione civile sez. II, 17/03/2022, n. 8698**
La delibera impugnata disponeva la ripartizione delle spese per il rifacimento del tratto fognario in base alle unità abitative. Il Giudice di pace originariamente adito dichiarò la propria incompetenza a favore del collegio arbitrale da costituirsi ai sensi dell'art. 28 del regolamento condominiale, compensando le spese di lite.
Il Tribunale, adito in sede di gravame, riteneva che la clausola regolamentare (inerente alle "*<u>controversie che riguardano la interpretazione e la qualificazione del presente regolamento che possano sorgere tra l'amministratore ed i singoli condomini</u>*") configurasse, in realtà, un arbitrato irrituale (gli arbitri sono definiti "amichevoli compositori") e, come tale, non dava luogo ad alcuna questione di competenza.
Riteneva, comunque, che la controversia in esame fosse devoluta alla cognizione degli arbitri, in quanto *<u>involge questione di riparto delle spese da determinare in base al regolamento di condominio ed all'annessa tabella, e dunque riguardante un'interpretazione del regolamento stesso</u>*.
La Corte ha ritenuto infondato il ricorso sulla scorta del seguente argomentare.
Escluso che si dovesse dar seguito a regolamento di competenza, in quanto, la decisione che affermi o neghi l’esistenza e la validità di un arbitrato irrituale, non è suscettibile di impugnazione con il

regolamento di competenza, in quanto la pattuizione dell'arbitrato irrituale determina l'inapplicabilità di tutte le norme dettate per quello rituale, ivi compreso l'art. 819 ter c.p.c. (Cass. Sez. 6 - 3, 31/07/2017, n. 19060; Cass. Sez. 6 - 3, 17/01/2013, n. 1158), nel merito osserva la Corte:
a. l'art. 1137 c.c., comma 2, nel riconoscere ad ogni condominio assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, **non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario** e, quindi**, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie**, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. (Cass. Sez. 2, 20/06/1983, n. 4218; Cass. Sez. 2, 05/06/1984, n. 3406; Cass. Sez. 1, 10/01/1986, n. 73; Cass. Sez. 6 - 2, 15/12/2020, n. 28508).
b. esclusa, quindi, una "riserva di giurisdizione", il problema (per affermare o negare l'esistenza o al validità di un clausola arbitrale", diviene di tipo ermeneutico, trattandosi – quindi – di interpretare la reale volontà delle parti: problema che si traduce in un'*indagine di fatto* affidata in via esclusiva al giudice di merito, la cui risoluzione diviene ricorribile per Cassazione solo nel caso in cui la motivazione sia così inadeguata da non consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito da quel giudice per giungere ad attribuire all'atto negoziale un determinato contenuto oppure nel caso di violazione di norme ermeneutiche (Cass. Sez. 2, 28/05/2021, n. 14986; Cass. Sez. 6 - 1, 27/03/2012, n. 4919)
c. nel caso concretamente esaminato,
c.1. la qualifica degli arbitri quali "amichevoli compositori" faceva concludere nel senso di affermare la natura irrituale dell'arbitrato
c.2. il tenore della clausola che prevedeva il deferimento ad arbitri di ***qualsiasi controversia tra amministratore e singoli condomini comunque riguardante l'interpretazione e l'applicazione del regolamento di condominio*** faceva propendere nel senso di affermare plausibilmente ricompreso nelle **attribuzioni del collegio arbitrale l'impugnazione di una deliberazione assembleare concernente la ripartizione delle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni,** trattandosi comunque di causa attinente all'aspetto attuativo del regolamento (invocandosi il remoto precedente di Cass. Sez. 2, 19/09/1968, n. 2960)
d. si premura di ricordare la Corte che il precedente evocato dal ricorrente non è conferente: Cass. Sez. 2, 30/10/2007, n. 22841 (*Poiché il deferimento di una controversia al giudizio degli arbitri comporta una deroga alla giurisdizione ordinaria, in caso di dubbio in ordine alla interpretazione della portata della clausola compromissoria, deve preferirsi un'interpretazione restrittiva di essa e affermativa della giurisdizione statuale, riconoscendosi non rientrare la domanda in contestazione nell'ambito della materia rimessa agli arbitr*i), perché il caso considerato dalla massima riguardava un'i*ngiunzione di pagamento per contributi condominiali che* ***non involgeva questioni di interpretazione del regolamento***, e la clausola compromissoria era assolutamente generica facendo riferimento a "*qualsiasi controversia fra i condomini o fra amministratore avente ad oggetto*..",
e. mentre, nel dare senso all'espressione "*controversie... tra l'amministratore ed i singoli condomini*", conformemente all'interpretazione che si fa dell'art. 23 c.p.c.(per le cause tra condomini, ovvero tra condomini e condominio il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi. Tale norma si applica anche dopo lo scioglimento … del condominio, purché la domanda sia proposta entro un biennio dalla divisione.), essa è da intendere **comprensiva delle cause in cui l'amministratore del condominio agisce in rappresentanza degli altri condomini**, essendo del resto **i soli condomini, e non anche l'amministratore, le parti del regolamento di condominio** e perciò anche della clausola compromissoria in esso contenuta.
In conclusione si afferma il seguente principio di diritto:
"*la clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta in un regolamento di condominio, la quale stabilisce che siano definite dagli arbitri le controversie che riguardano la interpretazione e la qualificazione del regolamento che possano sorgere tra l'amministratore ed i singoli condomini,*

deve essere interpretata, in mancanza di volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le cause in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa o comunque aventi causa petendi 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)"

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

- riparto delle spese tra nudo proprietario ed usufruttuari (ante riforma) ancora su nullità ed annullabilità della delibera -

Interessante, seppur riferita ad una fattispecie ante riforma, il dictum di **Cassazione civile sez. II, 17/03/2022, n.8725** chiamata ad occuparsi della causa promossa dalla madre (in proprio e quale usufruttuaria legale dei beni della minore) che opponeva la pretese i lavori di adeguamento alla normativa antincendio in relazione ai due posti auto spettanti alla minore.

Si doleva, poi, del fatto che la delibera in questione non avesse indicato il criterio di ripartizione delle spese (tra proprietario ed usufruttuario), e fosse comunque errata per aver suddiviso i lavori di adeguamento alla normativa antincendio dei locali autorimesse fra i soli proprietari dei garage e posti auto, e non invece tra tutti i condomini. Secondo il Tribunale (giudice del gravame) doveva ritenersi dirimente la *mancata tempestiva impugnazione* ex art. 1137 c.c..

Rilevava, poi, che la spesa attenesse *all'uso ed al godimento delle autorimesse* e fosse perciò di competenza dell'usufruttuario ai sensi dell'art. 1004 c.c..

La corte ha rigettato il ricorso ritenendolo infondato.

Secondo i giudici di legittimità, infatti:

a. in punto nullità ed annullabilità della deliberata

Non vale – in campo condominiale – la regola del *quae temporalia ad agendum perpetua ad excipiendum* operante in materia contrattuale in forza dell'art. 1442 c.c., u.c., non trova applicazione: pertanto, il condomino, che sia convenuto dal condominio per il pagamento di contributi per spese, **non può far valere le sole questioni attinenti alla annullabilità della relativa delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione, ove non abbia impugnata la stessa nel termine di cui all'art. 1137 c.c..**

Ciò in quanto:

- in materia di deliberazioni assembleari, l' annullamento può essere conseguito attraverso un'impugnazione soggetta ad un termine di decadenza e non di prescrizione

-ne consegue che la mancata denuncia di una causa di annullabilità nei trenta giorni ex art. 1137 cit. rende incontestabile l'efficacia della deliberazione (arg. da Cass. Sez. 1, 10/01/2018, n. 384; Cass. Sez. 2, 20/03/1993, n. 3302; Cass. Sez. 2, 01/08/2006, n. 17486; Cass. Sez. 2, 07/11/2016, n. 22573).

- nel giudizio volto alla riscossione di oneri condominiali, tuttavia, il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità della sottostante delibera. non opera allorché sussistano vizi implicanti la nullità della stessa, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda (Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839; Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305)

- la nullità di una deliberazione dell'assemblea condominiale, del resto, comporta che la stessa, a differenza delle ipotesi di annullabilità, non implica la necessità di tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., potendo essere oggetto di azione di mero accertamento, sottratta a qualsiasi termine di decadenza e esperibile da chiunque vi abbia interesse (e quindi pure dal condomino che abbia espresso voto favorevole)

- si tratta – tuttavia – di richiamare una specifica degli atti collegiali, in forza del quale non può, pertanto, finché (o perché) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace nei

confronti di tutti i partecipanti al condominio, come si afferma per le deliberazioni soltanto annullabili (quindi, solo per le delibere annullabili opera il canone del consolidamento e della c.d. presunzione di legittimità e di immediata efficacia)
- dunque, alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica, perciò, il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne pure d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri, appunto, tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 6 -2, 15/03/2017, n. 6652).

nel caso concreto:

L' impugnate si doleva del fatto che *la ripartizione delle spese di adeguamento dei locali autorimessa dell'edificio alla normativa antincendio doveva essere effettuata fra tutti i condomini e non fra i soli proprietari di box e posti auto*, per cui, ricorda la corte, si assumeva in astratto, stando ai principi da ultimo enunciati da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, un vizio di annullabilità della delibera, **non avendo l'assemblea "modificato" i criteri di ripartizione** delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, ma soltanto violato o disatteso gli stessi nel singolo caso in questione.

circa l' infondatezza nel merito delle doglianze

- a prescindere dalla rilevata mera annullabilità della delibera,
- in tema di riparto di spese condominiali, qualora la delibera di approvazione di un intervento di manutenzione non faccia riferimento ai criteri di ripartizione della spesa conseguente, il singolo condomino non può sottrarsi al pagamento della quota, deducendo la mancanza formale di approvazione dei rispettivi importi, spettando comunque al giudice di stabilire se la pretesa del condominio nei confronti del partecipante sia conforme ai criteri di ripartizione stabiliti dalla legge, con riguardo ai valori millesimali delle singole unità immobiliari (arg. da Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672; Cass. Sez. 2, 26/04/2013, n. 10081; Cass. Sez. 2, 30/07/1992, n. 9107)
- inoltre, viene ribadito ribadito quanto già reiteratamente affermato (Cass. Sez. 2, 22/06/1995, n. 7077; si vada peraltro anche Cass. Sez. 2, 08/09/2021, n. 24166):

a. la ricorrente **ipotizza l'invalidità dell'operata ripartizione della spesa di adeguamento dei garages alla normativa antincendio**

b. sempre secondo il ricorrente, tale spesa è attinente a parti dell'edificio comuni, ed adempie, attraverso le opere poste in essere, ad una **funzione di prevenzione di eventi (l'incendio) che potrebbero interessare l'intero edificio** condominiale, la spesa in questione doveva essere posta a carico di tutti i condomini in proporzione al valore della quota di ciascuno.

- la cassazione si premura di sottolineare l' infondatezza di tale assunto, che non tiene conto del fatto che, **per le spese attinenti alle parti comuni dell'edificio, il criterio di ripartizione previsto dall'art. 1123 c.c., è complesso** e si articola su due principi:

a. quello del **valore della quota, stabilito dell'art. 1123 c.c., comma 1,** relativamente alle spese sulla cosa comune, che sia destinata a **servire ugualmente ed indistintamente** tutti i condomini;

b. quello dell' **uso, stabilito dal comma 2** della stessa norma, relativamente a spese su cosa comune che sia destinata **a servire i condomini in maniera diversa:** quindi, l'obbligo di contribuire alle spese si fonda sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune

- l' art. 1123 c.c. può, peraltro, essere interpretato anche "a contriis": se l' obbligo di contribuire si collega direttamente all'utilità effettivamente conseguita, vale anche la regola contraria, **se viene esclusa l' "utilità", cade anche l' obbligo di contribuzione**.
- di più, affermare che (come è avvenuto nel caso di specie) le opere di adeguamento alla normativa antincendio sono state **eseguite** sulle corsie e sulle rampe dei tre piani delle autorimesse, nonché su altre **parti condominiali**,

a. consente di **affermare** che le spese relative sono **attinenti a cose comuni**,

b ma questo, secondo il canone dell' **utilitas, non** comporta che esse debbano essere **sopportate pro quota da tutti i condomin**i, dal momento che traevano specifica utilità i proprietari delle autorimesse, i quali usano i locali fonte di pericolo.

b) in punto riparto spese tra proprietario ed usufruttuario

Va premesso che la Corte si è occupata di una fattispecie non disciplinata dal testo novellato dell'art. 67 disp. att. c.c. , secondo il quale

co. VI L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

co. VII Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

co.VIII Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale

Secondo la previgente disciplina:

- il titolare dell'**usufrutto** risponde delle sp**ese di amministrazione e di manutenzione ordinaria**, -
- per contro il **nudo proprietario** è tenuto per le **riparazioni straordinarie**,
- ciò perché, al condominio, si applicano, comunque, le disposizioni dettate dagli **artt. 1004 e 1005 c.c**.; e tali canoni debbono essere applicati direttamente dall'assemblea, nel momento in cui delibera la singola spesa, ripartendola direttamente tra proprietario e usufruttuario. Pertanto: **l'assemblea deve ripartire le spese tra nudo proprietario e usufruttuario in base alla loro funzione ed al loro fondamento**, se l'assemblea non vi provvede, il compito spetta all'**amministratore**, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi soggetti obbligati (Cass. Sez. 2, 19/04/2017, n. 9920; Cass. Sez. 2, 16/02/2012, n. 2236; Cass. Sez. 2, 27/10/2006, n. 23291)
- correttamente, quindi, il Tribunale ha affermato che le spese per l'adeguamento di un posto auto alla normativa antincendio costituiscono un onere relativo all'amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa, e perciò rimangono a carico dell'usufruttuario.

a. Cass. Sez. 2, 04/01/1969, n. 10, ha affermato che *il carattere di ordinarietà o straordinarietà dell'opera, dirimente agli effetti degli artt. 1004 e 1005 c.c., va valutato considerando che spetta all'**usufruttuario l'uso e il godimento del bene, salva rerum substantia**,* sicché necessariamente si deve a lui lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la **conservazione e il godimento** della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, *mentre si devono riservare al **nudo proprietario le opere che incidono sulla** **struttura, la sostanza e la destinazione** **della cosa***

b. la *qualificazione* delle opere e l'attribuzione all'una o all'altra categoria *spettano al giudice di merito*, involgendo anche indagini di fatto, ed il relativo apprezzamento si sottrae perciò a censura in sede di legittimità, se, come nel caso dell'impugnata sentenza, sia sorretto da esatti criteri normativi e sia adeguatamente motivato.

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

- ancora in tema di impugnazione di delibera assembleare: effetti della pronuncia in relazione alla determinazione del valore, che prescinde dalla spesa distintamente attribuibile al singolo condomino -

Una portata di ordine generale, sotto il profilo classificatoria, ha **Cassazione civile sez. II, 21/03/2022, n.9068**, resa in sede di regolamento di competenza.

Si discute, ancora una volta, di impugnazione di delibera assembleare, nella fattispecie avente ad oggetto il riparto del consuntivo dei lavori straordinari relativi alla facciata ed ai frontalini dell'edificio, che, secondo gli opponenti andava a ledere i diritti dei singoli, era priva di una decisione vincolante, e dell'indicazione dei criteri di determinazione della somma da pagare

all'impresa appaltatrice, mancava – poi, sempre a detta degli opponenti - il contenuto essenziale del verbale quanto all'accertamento dei quorum di cui all'art. 1136 c.c..
Secondo il Tribunale di Imperia ha affermato che "*oggetto dell'impugnazione è formalmente la delibera condominiale, ma sostanzialmente l'obiettivo (e') di evitare il pagamento delle singole quote derivanti dall'approvazione del consuntivo dei lavori e del contestuale riparto millesimale*", sicché, ammontando le quote spettanti ai singoli ricorrenti ad importi inferiori ad Euro 5.000,00, dove essere dichiarata la competenza per valore del Giudice di Pace.
di Sanremo.
La questione venne decisa in pubblica udienza, "*non emergendo evidenza decisoria, tenuto conto della non consolidata univocità della giurisprudenza di legittimità in ordine alla questione controversa della determinazione della competenza per valore a riguardo di controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condomini*o"-
Secondo i ricorrenti **il valore della causa andava desunto con riferimento all'incidenza della domanda sulla delibera impugnata**, sicché nella specie non sussisterebbero dubbi circa la competenza del tribunale a conoscere della stessa, atteso che **le singole quote dei ricorrenti non solo non sono state oggetto della pretesa azionata, ma neppure risultavano menzionate nell'atto introduttivo,** con il quale si mira ad ottenere una sentenza con efficacia di giudicato che dichiari l'inesistenza della delibera impugnata (per falsità del verbale), ovvero la nullità o l'annullamento (per violazioni delle norme sulle maggioranze e sull'ordine del giorno).
Prima un poco di storia: dall'entrata in vigore del codice civile (con l'abrogazione del R.D. 15 gennaio 1934, n. 56, art. 26) la competenza a decidere l'impugnazione di una deliberazione assembleare da parte di un condomino non appartiene più, *ratione materiae*, al Tribunale.
Gli effetti pratici: l'art. 1137 c.c., fa riferimento genericamente all'"autorità giudiziaria", sicché
a. il **criterio per individuare il giudice competente è il valore, desumibile dalla delibera impugnata**,
b. salvo che **l'oggetto di essa rientri nella competenza per materia di un determinato giudice, come ad esempio se la delibera concerne la misura e le modalità d'uso dei servizi di condominio di case** (Cass. sez. 2, 15 dicembre 1999, n. 14078; Cass. sez. 2, 6 aprile 1995, n. 4009; Cass. sez. 2, 8 giugno 1963, n. 1540).
Ribadisce, per accogliere il proposto regolamento di competenza la Corte

A) un precedente, consolidato, orientamento,

importava la necessità di considerare il valore del singolo importo, che risulterebbe dovuto e che il condomino assume di non dovere, per questa ragione impugnando la correlativa delibera:

- ai fini della determinazione della competenza per valore, in relazione a una controversia avente a oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, **anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo** di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare,
- bisogna fare **riferimento all'importo contestato (ex art. 12 c.p.c.),** relativamente alla sua singola obbligazione,
- e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione dell'incompetenza, occorre avere riguardo al "thema decidendum" (cioè a che sosa è concretamente richiesto: nella specie, il condomino chiede di non pagare quella somma che risulta, invece, dovuta ,secondo la determinazione dell'assemblea) invece che al "quid disputandum";
- ne deriva che l'accertamento di un rapporto che costituisce la "causa petendi" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale *il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa* (Cass. sez. 6-2, 28 agosto 2018, n.

21227; Cass. sez. 6-2, 5 luglio 2013, n. 16898; Cass. sez. 2, 16 marzo 2010, n. 6363. Difformi: Cass. sez. 2, 22 gennaio 2010, n. 1201; Cass. sez. 2, 13 novembre 2007, n. 23559; Cass. sez. 2, 5 aprile 2004, n. 6617; Cass. sez. 2, 21 giugno 2000, n. 8447).

Si concludeva, dunque, affermando che nella controversia tra un condomino ed il condominio avente ad oggetto il criterio di ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa dovrebbe determinarsi in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso, perché la decisione non implicherebbe una pronuncia, con efficacia di giudicato, sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità (così, ad esempio, Cass. sez. 2, 24 gennaio 2001, n. 971).

B) un reviremant della più recente giurisprudenza

Più recente estraniamento ha mutato prospettiva, affermando "convincentemente", si dice che (Cass. Sez. 2, 7 luglio 2021, n. 19250) ha sostenuto che la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, anche ai fini della stima del valore della causa, **non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione** e dunque all'intero ammontare della spesa, ciò perché

a. l'**effetto caducatorio** dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, **opera nei confronti di tutti i condomini**, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro

b. principio ribadito da altro arresto (Cass. Sez. 6 - 2, 20 luglio 2020, n. 15434) secondo il quale quando sia chiesto l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ove il **vizio abbia carattere meramente formale** e la delibera impugnata non abbia "ex se" alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore, la domanda giudiziale appartiene alla **competenza residuale del tribunale**, non avendo ad oggetto la lesione di un interesse suscettibile di essere quantificato in una somma di denaro per il danno ingiustamente subito ovvero per la maggior spesa indebitamente imposta.

c. questo mutamento di prospettiva:

c.1. teine conto del fatto che **la sentenza** che dichiari la nullità o pronunci l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale **produce sempre un effetto caducatorio unitario**.

c.2. l'effetto della sentenza di annullamento **opera, infatti, nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio** di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro

c.3. la domanda di **impugnazione** del singolo non può intendersi, perciò, ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, **estendendosi, piuttosto, alla validità dell'intera deliberazione** (cfr. Cass. Sez. 2, 29 gennaio 2021, n. 2127; Cass. sez. 2, 25 novembre 1991, n. 12633)

c. 4 un tale ampliamento dell'efficacia del giudicato a tutti i componenti dell'organizzazione condominiale e', del resto, **coerente col disposto dell'art. 1137 c.c., comma 1, per cui le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini**, essendo inconcepibile che la delibera annullata giudizialmente venga rimossa per l'impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri comproprietari

d. secondo i canoni generali che presidiano alla perimetrazione della competenza per valore, l'art. 12 c.p.c., comma 1 – ricorda che "*il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione*" –ma un tale principio subisce deroga nell'ipotesi in cui il giudice sia chiamato ad *esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità*

del rapporto che va, pertanto, interamente preso in considerazione ai fini della determinazione del valore della causa (Cass. Sez. 6 - 2, 6 febbraio 2018, n. 2850; Cass. Sez. 2, 23 febbraio 2012, n. 2737; Cass. Sez. 2, 12 dicembre 2004, n. 21529).
Da queste premesse, il (parzialmente innovativo) principio di diritto: In definitiva, va enunciato il seguente principio di diritto: **nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito**.
In forza di questo argomentare, dunque, è stata dichiarata la competenza del Tribunale e non del Giudice di Pace.

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

-ancora sull'assegnazione individuale e nominativa dei posti - auto: assegnazione disposta dopo dopo le SS.UU.28972/2020 -

Di rilevante interesse pratico è il decisum di **Cassazione civile sez. II, 21/03/2022, n.9069.**La sentenza in commento è di aprticoalre interesse, in quanto è una delle prime applicazioni, in sede di legittimità (meglio, proprio al prima) che fa concreta applicazione della sentenza delle Sezioni Unite sull' uso esclusivo. Ricordiamo che Cass. Sez. Unite, 17/12/2020, n. 28972 ha affermato che
A. La pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cd. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente, come tale, parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, idoneo ad incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del "numerus clausus" dei diritti reali e della tipicità di essi. Ne consegue che il titolo negoziale che siffatta attribuzione abbia contemplato implica di verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se, al momento di costituzione del condominio, le parti non abbiano voluto trasferire la proprietà ovvero, sussistendone i presupposti normativi previsti e, se del caso, attraverso l'applicazione dell'art. 1419 c.c., costituire un diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c. ovvero, ancora se sussistano i presupposti, ex art. 1424 c.c., per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (ovviamente "inter partes") di natura obbligatoria.
B. Non ha cittadinanza nel diritto vigente una regola generale che faccia discendere dalla trascrizione l'efficacia erga omnes di un diritto che non abbia già in sé, per espressa previsione legislativa, i caratteri della realità. In ciò il diritto di uso esclusivo, ove anche fosse stato inteso come prodotto della modificazione negoziale del diritto di comproprietà, non sarebbe comunque trascrivibile in quanto privo del carattere della sequela, contemplando l'art. 2643, n. 14), c.c. la sola trascrizione delle sentenze, non degli atti negoziali che operano la modificazione del diritto di comproprietà.
Il caso: il ricorrente impugnava la delibera con cui l'assemblea aveva stabilito *l'assegnazione individuale e nominativa dei posti auto compresi nell'area del condominio adibita a parcheggio, alla stregua del regolamento condominiale, in favore dei soli trentacinque condomini proprietari delle unità abitative dell'edificio, escludendo pertanto dal godimento dell'area i condomini proprietari dei locali commerciali.*
Il Tribunale rigettò la domanda sul presupposto della carenza di legittimazione ed interesse ad agire in capo all' attore, poiché in base all'art. 5 del regolamento condominiale i condomini avrebbero potuto *parcheggiare le proprie autovetture nel "cortile del fabbricato, nell'ordine e nella posizione*

che saranno deliberate dall'assemblea uno per appartamento", ciò escludendo dall'assegnazione i condomini proprietari di locali commerciali.
La Corte di Appello riformava (in punto legittimazione) la sentenza di primo grado, ma rigettava egualmente la domanda ritenendo che ritenendo che, in esecuzione del regolamento condominiale, che prevede la destinazione a parcheggio del cortile, *l'assemblea avesse soltanto disciplinato la ripartizione dello spazio da assegnare ai condomini titolari di appartamento, senza incidere sul diritto di condominio degli altri partecipanti*.
La Corte accoglie il ricorso, sulla scorta di un articolato percorso argomentativo che qui tentiamo di schematizzare.
Il ricorrente lamentava la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1102, art. 1120, comma 2 (nella versione della norma anteriore alla riforma del 2012: quello attuale prevede le c.d. innovazioni qualificate) e art. 1421 c.c., richiamando l'orientamento giurisprudenziale sulla assegnazione nominativa di posti auto individuale da parte dell'assemblea, in relazione ad un'area comune. Richiamava, poi, il regolamento condominiale, che prevedeva che le autovetture, secondo le modalità individuate dall'assemblea "una per appartamento", possono essere parcheggiate nel cortile: secondo il ricorrente la disposizione regolamentare non avrebbe inteso assegnare ai condomini proprietari degli appartamenti l'uso esclusivo ed a tempo indeterminato di determinate porzioni, ma si limitava a disciplinare la destinazione a parcheggio di parte del cortile condominiale ed a riconoscere il diritto dei condomini di parcheggiarvi una propria autovettura.
1)
La Corte premette un inquadramento generale sul regolamento di condominio, precisando che:
a. l'**atto approvato dall'assemblea** (si parla, dunque, di regolamento assembleare) 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)
b. nella fattispecie supposta dall'art. 1138 c.c., commi 1 e 3, e', dunque, atto collegiale di autorganizzazione dell'interesse del gruppo, di natura non contrattuale ma normativa, costituito da un'unica dichiarazione di volontà risultante dalla combinazione dei voti di più soggetti unificati in base al principio di maggioranza
c. il regolamento ha la stessa forma e lo stesso fondamento delle delibere dell'assemblea,quindi, soggiace ai medesimi limiti delle delibere dell'assemblea: entrambi (delibera e regolamento) possono organizzare le modalità d'uso delle cose comuni, o la gestione ed il funzionamento dei servizi condominiali, mentre non possono validamente menomare i diritti dei condomini di usare, godere e disporre delle parti comuni, come delle unità immobiliari di proprietà esclusiva
d. per superare i limiti tassativamente posti dall'art. 1138 co. 1 e 3 c.c. occorre, invero, l'espressione di una volontà contrattuale, e quindi il consenso di tutti i condomini, per approvare clausole che limitano o ridistribuiscono i diritti reali agli stessi attribuiti dai titoli di acquisto o da successive convenzioni (art. 1138 c.c., comma 4). Ove, infatti, si vada efficacemente ad incidere sui diritti soggettivi dei singoli condomini, non si è più nell'ambito del regolamento assembleare, bensì nin quello degli **atti di natura contrattuale** ed il contenuto reale (iura in re aliena) di tali convenzioni impongono che essi siano sempre espressione di un **consenso individuale**, e la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'**onere di trascrizione**.
2)
Fatta questa premessa la Corte esamina il problema della segregazione e individuale dei posti macchina con riferimento alla nuova definizione che le SS.UU.(Cass. Sez. Unite, 17/12/2020, n.

28972) hanno dato del diritto reale di uso esclusivo (nella specie, su una porzione del cortile condominiale): secondo i canoni forniti dalle Sezioni Unite le uniche alternative possibili sono:
- convenzione traslativa della proprietà della porzione stessa,
- convenzione costitutiva di un diritto reale d'uso o come concessione di un uso di natura obbligatoria
3)
Quindi, si vengono a considerare i poteri dell'assemblea, in relazione alla possibile attribuzione in uso esclusivo dei posti auto che, considerata la riqualificazione del "diritto di uso esclusivo" sui beni comuni, così come definito dalle Sezioni Unite, porta a ridefinire anche i conseguenti poteri dell'assemblea:

1. per quanto riguarda l' "organizzazione dell'uso della cosa comune con il limite del pari godimento di tutti i condomini

a. è certamente consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dell'art. 1136 c.c., comma 2, **individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti**, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, **prevedere il godimento turnario del bene**.
b. ma l'assemblea, così facendo, non interviene con una delibera che ha il carattere della realità, non va – cioè – a disciplinare il diritto reale dei singoli condomini. Spiega la corte che tale delibera
b.1. **mantiene, invero, un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni**,
b.2. **non** va a menomare i **diritti dei condomini** di godere e disporre delle stesse.
c. il potere di "governare" il godimento delle cose comuni, perlatro, incontra un limite ben preciso, che è quello posto dall'art. 1102 c.c.
c.1. se non vi è **unanimità**
c.2. la regolamentazione dell'uso della cosa comune ai fini della individuazione dei posti auto deve comunque seguire il principio della **parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art. 1102 c.c.,** il quale impedisce che possa essere riconosciuto soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene.

2. per quanto riguarda, invece, l'assegnazione in via esclusiva

a. diversa dalla regolamentazione dell' uso e del godimento delle cose comuni è l' attribuzione dello spazio a parcheggio che vada a segregare il bene nella sfera di esclusiva fruizione d aparte del singolo condomino
b. l'assemblea, ricorda la Corte, **non può**
b.1. **validamente contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito**, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture,
b.2. ovvero, trasformare l'originaria destinazione del bene comune **rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino**,
b.3. neppure può **procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali**,
c. per realizzare una di queste situazioni (assegnazione definitiva, sottrazione all' uso e al godimento di un solo condomino, divisione del bene comune) è necessaria tal fine **l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomin**i (cfr. Cass. 27 maggio 2016, n. 11034; Cass. 31 marzo 2015, n. 6573; Cass. 19 luglio 2012, n. 12485; Cass. 5 marzo 2008, n. 5997; Cass. 7 dicembre 2006, n. 26226; Cass. 16 giugno 2005, n. 12673; Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004).

–

Come si è accennato, il problema che ha interessato la Corte riguarda la legittimazione dell' opponente:
- in quanto proprietario non di appartamenti, ma solo di un esercizio commerciale, il giudice di primo grado negava la sua legittimazione, perché il regolamento escludeva dall'assegnazione dei posti auto che l'assemblea avrebbe dovuto deliberare i condomini proprietari di locali commerciali.
- il giudice di appello riconosceva la "legittimazione" e l' "interesse" ad agir dell' impugnate, in quanto "condomino" (benché proprietario non di un appartamento ma "solo di un locale commerciale sito a piano terra"),
- il procuratore generale pubblico ministero, riteneva che il ricorrente concreto interesse ad impugnare le delibere assembleari unicamente per evitare il parcheggio delle auto nelle adiacenze del suo esercizio commerciale
- la Corte ritiene una tale prospettazione non condivisibile, osservando che:
1. i **cortili**, ovvero qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti o sia destinata a spazi verdi, zone di rispetto, parcheggio di autovetture, sono **ricompresi dall'art. 1117 c.c., n. 1)**, fra le parti condominiali dell'edificio necessarie all'uso comune, salvo che non risulti il contrario dal titolo
2. i cortili medesimi sono, peraltro, oggetto di contitolarità, ai sensi dell'art. 1117 c.c., **anche in favore dei proprietari di locali terranei**,
3. con riferimento a delibere assembleari che intendono regolamentare l'uso della cosa comune, nella specie riconoscendolo ad alcuni condomini e non ad altri, **non vi può essere allora dubbio sull'interesse del condomino alla impugnazione ex art. 1137 c.c.**, non solo perché **condomino**, ma anche perché titolare di un' **aspettativa giuridicamente rilevante che egli vanta ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo** della materia regolata dalla maggioranza assembleare, contenuto più conveniente alle sue personali aspirazioni, correlandosi alla assunta decisione gestoria collegiale una lesione individuale di rilievo patrimoniale in danno dell'istante.
Alla fine di questo artico alto percorso viene, dunque, affermato il seguente principio di riudito:
né il regolamento di condominio in senso proprio, né una deliberazione organizzativa approvata dall'assemblea possono validamente disporre, come avvenuto nella specie, l'assegnazione nominativa, in via esclusiva e per un tempo indefinito, a favore di singoli condomini - nella specie, i soli proprietari degli appartamenti, con esclusione dei proprietari dei locali commerciali - di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della loro autovettura, in quanto tale assegnazione parziale, da un lato, sottrae ad alcuni condomini l'utilizzazione del bene a tutti comune, ex art. 1117 c.c., e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune "animo domini", della relativa proprietà a titolo di usucapione, attraverso l'esercizio del possesso esclusivo dell'area.

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

-ancora su opposizione a D.I. e delibera assembleare di approvazione e riparto della spesa: possibilità di un criterio provvisorio di riparto -

Il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 22/03/2022, n.9262** ribadisce – ma con particolare incisività e chiarezza – principi noti.
Il Giudice di primo grado respingeva l'opposizione proposta dal ricorrente, avverso il decreto ingiuntivo richiesto dal condominio.
Il giudice di appello andava di conforme avviso, rilevando che nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il Giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare la loro validità, essendo questa attività riservata al Giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate (Cass. sez. un. 26629 del 2009).
La sentenza veniva ricorsa per Cassazione, ma il gravame non incontrava il favore della Corte.

Secondo l' opponetene, la mancata approvazione avrebbe determinato l'inesistenza dei presupposti necessari alla concessione del decreto ingiuntivo, ossia l'insussistenza del titolo da cui doveva risultare il credito, costituito dall'approvazione, da parte dell'assemblea, del rendiconto e della relativa ripartizione.
Il motivo è rigettato sulla scorta dei seguenti rilievi:
a. nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate (Cass., sez. un., n. 26629 del 2009; Cass. n. 4672 del 2017; Cass. n. 17014 del 2010)
b. non mina il fondamento della pretesa condominiale la deduzione che gli oneri fossero stati computati sulla base di tabelle millesimali sbagliate (Cass. n. 1439 del 2014; conf. Cass. n. 19832 del 2019; Cass. n. 305 del 2016)
c. quindi, la deliberazione con cui l'assemblea in mancanza di tabelle millesimali adotti un criterio provvisorio di ripartizione delle spese tra i condomini, nell'esercizio delle attribuzioni di cui all'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, non è nulla ma solo annullabile, non incidendo sui criteri generali dettati dall'art. 1123 c.c., con la conseguenza che essa è soggetta a tendenziale consolidamento, per cui la relativa impugnazione va proposta entro il termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c..
d. si richiama – poi- il noto arresto a SS. UU. secondo il quale, *"In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c.*" (Cass. sez. un. n. 9839 del 2021).
e. ne segue che in mancanza di una tempestiva contestazione, le delibere condominiali sono idonee a sorreggere la pretesa del condominio: ciò – nel caso concreto – porta al rigetto del gravame, avendo correttamente sostenuto il condominio che i crediti erano fondati su delibere condominiali che non erano state tempestivamente impugnate.

- sull'asserita nullità della delibera di spesa e, per l'effetto, sulla violazione dell'art. 1123 c.c. e, dunque, sull' insussistenza dei presupposti per richiedere il decreto ingiuntivo.

Si doleva, il ricorrente, del fatto che
- la delibera di approvazione della spesa, in quanto nulla non poteva dirsi soggetta a termini di decadenza e l' invalidità poteva esser fatta valere da chiunque vi avesse interesse, nonché rilevata d'ufficio dal Giudice in ogni stato e grado del procedimento
- in concreto. la costituzione di nuove tabelle millesimali coerenti con le trasformazioni subite dall'edificio si è avuta solo con con una successiva sentenza del Tribunale
- ne doveva conseguire che tutte le delibere condominiali di approvazione delle spese per le annualità precedenti tale sentenza, avrebbero dovuto essere conformi, nella relativa ripartizione, alle tabelle vigenti, ossia quelle giudizialmente stabilite
- per contro, nell'assemblea in contestazione, veniva approvata all' unanimità il bilancio consuntivo, il prospetto delle quote in mora ed il preventivo secondo criteri stabiliti dall'Amministratore e non conformi alle tabelle vigenti

- la non conformità della delibera al dettato dell'art. 1123 c.c., determinava la sua nullità e non già al semplice annullabilità (con al conseguenza che l' opposizione proposta doveva ritenersi tempestiva).
Replica la Corte – con un rilievo che ha una portata essenzialmente processuale – che il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e quindi implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di un'erronea valutazione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione (peraltro, entro i limiti del paradigma previsto dal nuovo testo dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5). Il discrimine tra l'una e l'altra ipotesi è segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (Cass. n. 24054 del 2017; ex plurimis, Cass. n. 24155 del 2017; Cass. n. 195 del 2016; Cass. n. 26110 del 2016).
Su questo presupposto, al Corte ritiene l' inammissibilità del motivo, posto che il ricorrente non ha dato seguito alla *specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici* della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina, non risultando altrimenti consentito alla Corte di Cassazione di adempiere al proprio compito istituzionale di verificare il fondamento della denunziata violazione (Cass. n. 15177 del 2002; Cass. n. 1317 del 2004; Cass. n. 635 del 2015). Le Sezioni Unite (Cass., sez. un., n. 23745 del 2020) hanno ritenuto che l'onere di specificità dei motivi, di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 4, *impone al ricorrente, a pena d'inammissibilità della censura, di indicare puntualmente le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, di esaminarne il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto* contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente ad indicare.
Da ciò, dunque, il rigetto del gravame.

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

- un caso di supposto inadempimento dell'amministratore: grave irregolarità per mancata convocazione dell'assemblea -

Si discute dell' opposizione a decreto ingiuntivo richiesto dal cessato amministratore per il pagamento dei compensi maturati e non corrisposti dal condominio: **Cassazione civile sez. VI, 22/03/2022 n. 9368** è chiamata a pronunciarsi sulla sentenza di appello che – in accoglimento dell' opposizione del condominio – revocava il decreto ingiuntivo.
Secondo il giudice di appello potevano ravvisarsi, nel comportamento dell'amministratore, *gravi inadempienze nell'espletamento dell'incarico, avendo omesso per più anni di convocare l'assemblea* per l'approvazione dei rendiconti e *per avere gestito la contabilità del condominio in modo confuso e non intellegibile.*
Le censure dell'amministratore sono rigettate, rilevando, a tal proposito, la Corte che:
- le dedotte (dall'amministratore) convocazioni dell'assemblea non coprivano tutti gli anni in cui la Corte di appello ha ravvisato l'omessa approvazione dei rendiconti,
- i compiti dell'amministratore al riguardo non potevano considerarsi assolti con la mera indizione dell'assemblea,
- infatti, nel caso in cui l' assemblea vada deserta, deve essere tempestivamente riconvocata,
Seppur sintetica e riferita ad una specifica fattispecie, la sentenza indica con molta chiarezza alcune prescrizioni che l'amministratore è tenuto, anche a sua "successiva cautela" adottare: e, cioè, la tempestiva (e regolare) convocazione dell'assemblea, e la successiva (fattiva) attivazione nel caso da mancata costituzione.

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

-in tema di divisione e costituzione di nuovi condomini: il "quorum" su base personale (numero dei condomini) e non "reale" (numero delle unità immobiliari"). Il limite negativo dell'art. 1117 c.c. per la divisone: solo parti comuni, non limitazioni più intense alle reciproche proprietà -

Di una fattispecie non troppo ricorrente (ma che – per quanto riguarda, almeno, le modalità di computo delle maggioranze – presenta uno specifico interesse) si occupa **Cassazione civile sez. II, 28/03/2022, n.9846.**

Alcuni dei condomini di un un condominio composto da un complesso formato dagli stabili contrassegnati distinte lettere dell'alfabeto, convenivano in giudizio tutti i proprietari esclusivi degli immobili facenti parte degli altri due edifici, chiedendo di disporre lo **scioglimento** dell'originario edificio e la **costituzione di due nuovi condomini** e di un **supercondominio**, con approvazione di nuove tabelle millesimali.

Il Tribunale disponeva la divisione e la costituzione di due distinti condomini formati da due fabbricati, individuando gli accessi autonomi; contestualmente costituendo il supercondominio tra i suddetti edifici, approvando le relative tabelle millesimali e regolando le spese processuali.

Il giudice di appello riteneva che correttamente il tribunale avesse disposto la divisione, rilevando che *gli edifici risultanti dalla divisione erano autonomi ed avevano mantenuto in comune non tutti, ma solo alcuni dei servizi e degli impianti dello stabile originario*.

Respingeva, poi, l'eccezione di inammissibilità della domanda per mancanza di un numero sufficienti di condomini istanti, rilevando che ***il quorum stabilito dell'art. 61 disp. att. c.c., comma 2*** (secondo comma previsto dall'art. 1136 c.c. e, quindi, maggioranza degli intervenuti ed almeno un mezzo del valore dell'edificio)***, va calcolato su base personale e non su base reale***, non avendo rilievo né la doppia intestazione di taluni immobili, né il fatto che l'azione fosse stata proposta anche dai proprietari dei box.

Il proposto ricorso non incontrava il favore della Corte, che – però- ha la possibilità di sviluppare un interessante argomentare, di sicura rilevanza nomofilachica.

Osserva la Cassazione che le motivazioni della sentenza di primo grado, hanno chiarito che i condomini nati dalla divisione di quello originario, avrebbero conservato in comune solo taluni degli impianti originari, coerentemente con quanto disposto dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.. e, cioé: il giardino che circondava gli edifici, la relativa recinzione, l'impianto di riscaldamento con la centrale unica, l'impianto fognario e idrico. (cfr. sentenza di appello pag. 12, nonché sentenza di primo grado, pag. 10). Ciò, osserva la Cassazione, fa ritenere che i giudici del merito abbiano ritenuto (dovendosi escludere una diversa ristrutturazione in parti distinte, di asservimenti o di ingerenze nella proprietà individuali) fa ritenere che **dalla divisione erano scaturite costruzioni oggettivamente separate, ossia singolarmente munite di tutte le altre parti** (diverse da quelle elencate in sentenza) **ricomprese nella previsione dell'art. 1117 c.c.**, con accertamento in fatto insindacabile in cassazione (Cass. 16385/2018).

Questo argomentare, cioè l'accertamento dell' ingenerarsi di autonome unità, è conforme all' orientamento consolidato, secondo il quale:

- a norma degli artt. 61 e 62 delle disposizioni di attuazione del codice civile, lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto **l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c**. (Cass. 1964/1963; Cass. 27507/2011; Cass. 21686/2014; Cass. 22041/2018; Cass. 16385/2018).
- il riferimento al fatto che dalla **divisione devono scaturire "edifici autonomi" esclude di per sé che il risultato della separazione possa avere una mera valenza amministrativa**: il termine "edificio", contenuto nelle disposizioni, evoca la nozione di costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna

una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo

- l' unica "eccezione" all' **autonomia strutturale è quella prevista dall'art. 62 citato, il quale fa riferimento all'art. 1117 c.c.** (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi): l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza in comune delle cose indicate dall'**art. 1117,** la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi.

Il che, secondo la Corte, consente di individuare il limite "negativo": **la divisione non è consentita se la separazione del complesso immobiliare non possa attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale** (Cass. 27507/2011).

-

Si discuteva, poi, del fatto se l'approvazione di una specifica tabella millesimale per i box importasse (o meno) la creazione di un nuovo condominio. Anche in questo caso la risposta fornita dalla Corte è negativa, perché diversa è la questione da riferire alla creazione di distinte unità (costruzioni) autonome (che pur condividono alcune parti comuni, definite secondo la regola di attribuzione posta dall' art. 1117 c.c.), da quella afferente il riparto della spesa. Si precisa, infatti, che l'approvazione di una distinta tabella condominiale per i box non è equiparabile alla creazione di un terzo condominio, venendo in rilievo ai soli fini del riparto delle spese strettamente attinenti ai locali box.

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

- un inciso in tema di tutela della riservatezza: la propalazione indiscriminata della morosità -

Segnalo la decisione di **Cassazione civile sez. VI, 28/03/2022, n.9906** non tanto per il portato della sentenza, in sé e per sé considerato (il ricorso è rigettato per ragioni di rito, nel senso che si afferma esser corretta la decisione di merito che, in tema di azione di danno per la violazione del codice per la tutela dei dati personali non sono appellabili ma ricorribili solo per cassazione, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, art. 152, per come modificato dal D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, art. 10, sostituito dal predetto D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, art 17) quanto per la fattispecie concreta che con detta decisione trova conferma.

Infatti, l' attore aveva evocato al giudizio del Tribunale l'amministratore del condominio ed il condominio, per sentirne pronunciare la condanna in solido tra loro al risarcimento dei danni per illecito trattamento dei suoi dati personali (ex d.lvo n° 162/2003).

Lamentava che in data 15 aprile 2010, sulla bacheca sita nell'androne dello stabile nei pressi dell'ascensore, nell'area di manovra del garage e nell'ascensore, era stato affisso per alcuni giorni un avviso firmato dall'amministratore, condomino e residente nello stesso immobile, nonché responsabile del trattamento dei dati personali, con il quale veniva indetta la convocazione dell'assemblea. Al punto 4) dell'ordine del giorno veniva riportava la seguente informazione: "delega dell'amministratore pro tempore per la nomina dell'Avocato di fiducia del Condominio per la prosecuzione dell'azione legale nei confronti del condomino … , per il recupero di somme dovute al condominio stesso inerenti la sua attività di amministratore negli anni 2001-2002-2003-2004-2005 e Gennaio 206".

Il Tribunale (sul sostanziale presupposto dell'esuberanza della comunicazione, accessibile ad un numero indistinto di persone) dichiarava la responsabilità dell'amministratore (titolare della gestione) per avere violato il diritto alla privacy del ricorrente e lo condannava al risarcimento del danno.

L'appello (proprio sulla scorta della disposizione poco sopra evocata) veniva dichiarato inammissibile trattandosi di provvedimento unicamente ricorribile per Cassazione).

Il ricorrente sosteneva che l'inappellabilità delle sentenze in materia, fosse applicabile esclusivamente ai ricorsi avverso i provvedimenti sanzionatori del Garante e non anche alle sentenze emesse dal giudice ordinario negli altri giudizi nella stessa materia.
Doglianza che la Corte rigettava , rilevando esser costante nella giurisprudenza di legittimità il principio in forza del quale l'identificazione del mezzo di impugnazione esperibile contro i provvedimenti giurisdizionali è operata, a tutela dell'affidamento della parte e in ossequio al principio dell'apparenza, con riferimento esclusivo a quanto previsto dalla legge per le decisioni emesse secondo il rito in concreto adottato in relazione alla qualificazione dell'azione (giusta od errata che sia) effettuata dal giudice (cfr. Cass. n. 23390 del 2020).
Nella specie non poteva dirsi contestato che la controversia avesse ad oggetto una domanda risarcitoria per violazione del cd. codice della privacv e, in tal senso, è stata qualificata e trattata dai giudici di merito. Quindi, la sentenza del Tribunale non era appellabile, ma impugnabile con ricorso per cassazione, senza possibilità di distinguere, a tal fine, tra i giudizi impugnatori di decisioni del Garante e gli altri giudizi trattati dal Tribunale in materia, come infondatamente sostenuto dal ricorrente.

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

-ancora in tema di di D.I. per oneri condominiali: rilevabilità della nullità, individuazione delle proprietà solitarie e presunzione di condominialità (rectius, regola di attribuzione) -

Principi non nuovi ribadisce **Cassazione civile sez. II, 28/03/2022, n.9976**.
L'attore propose opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso per il pagamento della somma ritenuta dovuta a titolo di spese condominiali. Il giudizio fu riunito con quello di opposizione al precetto relativo al medesimo decreto ingiuntivo. Entrambe le opposizioni furono respinte.
Il Giudice di Appello respingeva il gravame rilevando, per quanto qui interessa, che doveva condividersi la ricostruzione distesa dal giudice di primo grado, a mente della quale il ricorrente doveva considerarsi condomino a tutti gli effetti, risultando *dalla documentazione fotografica prodotta da entrambe le parti poteva evincersi che, sebbene alla proprietà* dell'opponente *si accedesse* distintamente *tale accesso si apre sulla facciata dell'edificio nel quale la perciò le unità immobiliari del* ricorrente *devono ritenersi comprese, pur costituendo un corpo separato*. In nessuno dei due rogiti prodotti, era possibile desumere la estraneità delle unità immobiliari di costui al condominio.
Il rigetto del ricorso si fonda sul seguente disteso.
1. avendosi riguardo a 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, s**ia 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, e non in via di eccezione (Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839). Principio che non è di utilità alcuna nei confronti del ricorrente, non avendo questi impugnate le delibere assembleari di approvazione e ripartizione delle spese poste a fondamento del decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c.
2. Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, **la questione dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale**, funzionale alla decisione della sola causa sulla pretesa di pagamento delle spese, ma privo - in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. - di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio, ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 3) e art. 1131 c.c.,

nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (arg. da Cass. Sez. 2, 22/11/2021, n. 35794; Cass. Sez. 6 - 2, 21/02/2020, n. 4697).
3. La disciplina del **condominio** degli edifici, di cui agli artt. 1117 c.c. e ss., è ravvisabile ogni qual volta sia **accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria** che lega **alcune parti comuni,** quale quelle elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c., a porzioni, o unità immobiliari, di **proprietà singola**, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso.
4. Si ha, quindi, condominio, nelle ipotesi in cui:
4.a. vi sono più fabbricati che si estendono in senso verticale
4.b. anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.
4.c. e, quindi, pure quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, la condominialità di un complesso immobiliare, che comprenda porzioni eterogenee per struttura e destinazione, può essere frutto della autonomia privata.
5. La conclusione che se ne trae, è di particolare interesse, perché presenta una portata di ordine generale: **anche i proprietari esclusivi di unità immobiliari poste al piano terra, che costituiscano un corpo separato avente comunque accesso dalla facciata dell'edificio comune,**
5.1. possono dirsi **condomini**, in base ai criteri fissati dall'art. 1117 c.c.
5.2.quindi presumersi **comproprietari**
5.3 e per ciò solo **obbligati** a concorrere alle relative spese, ex art. 1123 c.c.
Il tutto con riferimento a **quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovassero in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con le singole porzioni immobiliari**.

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

-ancora su parziarietà dell' obbligazione condominiale, azione esecutiva verso il singolo condomino per obbligazione condominiale e spese di soccombenza virtuale: la riaffermazione di un principio generale -

Riafferma, in modo particolarmente incisivo, un principio che può dirsi consolidato, **Cassazione civile sez. VI, 29/03/2022, n.10104**.
Il ricorrente adduceva che il Tribunale aveva accolto una sua domanda di negatoria servitutis, dichiarando che il confinante Condominio non era titolare, neppure per intervenuta usucapione, di una servitù di scolo, attraverso un foro presente nel muro di contenimento posto tra le due proprietà, condannandolo a chiudere il foro stesso, realizzare un sistema di drenaggio, nonché al pagamento delle spese di giudizio.
Le spese di lite non venivano corrisposte e l'attore intimava il precetto, per il pagamento (integrale) di tale somma ad una condomina, che si opponeva, adducendo di non esser solidalmente responsabile con il condominio e che delle obbligazioni dell' ente doveva rispondere solo "*pro quota*".
Nelle more il condominio pagava quanto dovuto ed il Tribunale, pronunciando sull'opposizione all'intimazione di pagamento, accoglieva l' opposizione, condannando il ricorrente alle spese del processo. Costui proponeva appello, ma il giudice del gravame lo rigettava, negando che potesse valere l'invocato titolo solidale di responsabilità ex art. 2055 c.c., essendosi trattato di un giudizio petitorio e non di responsabilità aquiliana.
Avverso tale decisione proponeva ricorso per Cassazione il soccombente, ricorso che – tuttavia – non incontrava il favore della Corte, sulla scorta del seguente argomentare.
La Cassazione ribadisce il proprio consolidato orientamento secondo il quale (Cass., 29/09/2017, n. 22856):

a. l'esecuzione nei confronti di un singolo condomino, sulla base di titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio (per le **obbligazioni contratte a suo nome dall'amministratore**) può avere luogo esclusivamente nei limiti della quota millesimale dello stesso,
b. ove il creditore ne ometta la specificazione ovvero proceda per il totale dell'importo portato dal titolo, l'esecutato può proporre **opposizione all'esecuzione** deducendo
b.1. di non essere affatto condomino = l'onere di provare il fatto costitutivo di detta qualità spetta al creditore procedente e in mancanza il precetto deve essere dichiarato inefficace per l'intero
b.2. contestando la misura della quota allegata dal creditore = è lo stesso opponente a dover dimostrare l'effettiva misura della propria quota condominiale, ai fini della declaratoria di inefficacia dell'atto di precetto per l'eccedenza, e in mancanza l'opposizione non può essere accolta ;
c. il vincolo al pagamento delle spese processuali è una **obbligazione "ex lege"** : seppur diverse da quelle "di cui nel processo si discute", si applicano – dice la Corte – i medesimi principi
d. per l'effetto, l'esecuzione potrà essere minacciata e intrapresa (senza duplicazione di titoli esecutivi: Cass., 14/10/2004, n. 20304), limitatamente alla quota del condomino, (questo sul rilievo che, non era intervenuta condanna solidale del condominio e del condomino stesso con il titolo giudiziale effettivamente azionato)
c. richiamando un datato precedente, che – tuttavia – conferma, la Corte ricorda che questa possibilità (azione intrapresa "anche" nei confronti del condomino, pro quota) non importa duplicazione di titolo (meglio, di crediti). A conforto si cita Cassazione civile sez. II, 14/10/2004, n.20304, secondo la quale:
"il creditore può agire esecutivamente pro quota (o per l'intero) nei confronti dei singoli condomini già in forza della sentenza ottenuta nei confronti del condominio e non onorata da questi malgrado il precetto (cfr. recentemente Cass. 19.4.2000, n 5117): la richiesta di una condanna del singolo condomino pro quota appare quindi assolutamente carente di interesse, dato che **l'attore dispone già di un titolo esecutivo azionabile nei confronti del convenuto relativo all'intera somma dovuta ed una eventuale condanna potrebbe condurre ad una inammissibile duplicazione di titoli esecutivi**. "
d. in altri termini, l' azione esecutiva può esser intraprese, in odio al condomino, utilizzando il titolo ottenuto nei confronti del condominio, ma solo se ciò non si traduce in un' inammissibile duplicazione di titoli.

-

Poste queste generali premesse, la Corte rigetta il gravame rilevando che il ricorrente non ha – in ogni caso – allegato la misura di responsabilità della sua quota, come, invece, era suo preciso onere fare, anche secondo il canone della vicinanza della prova (rinviando, ancora una volta, alla già richiamata Cass., n. 22856 del 2017).

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

-ribadito un onere specifico gravante sull'amministratore: la denuncia I.C.I. -

E' testuale il dato richiamato da **Cassazione civile sez. VI, 31/03/2022, n.10381**: in una controversia tra un privato ed il comune, si discuteva dell'assoggettabilità ad imposta di un'area fabbricabile autonomamente accatastata rispetto all'attiguo fabbricato. La Commissione regionale accoglieva il gravame, ritenendo che l'area fosse esente da imposta in quanto di pertinenza del prospiciente immobile.
Nell'accogliere il ricorso del Comune, la la corte ricorda il dato normativo posto dal D.P.R. n. 504 del 1992, art. 10, comma 4, prevede che "i soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti nel territorio dello Stato, con esclusione di quelli esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 7, su apposito modulo, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso ha avuto inizio; tutti gli immobili il cui possesso è iniziato antecedentemente al (OMISSIS) devono essere dichiarati entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa

all'anno 1992. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare nelle forme sopra indicate le modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate. Nel caso di più soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta su un medesimo immobile può essere presentata dichiarazione congiunta;".
per gli immobili indicati nell'art. 1117 c.c., n. 2), oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini
Ed ecco, dunque, ribadito uno specifico obbligo gravante sull'amministratore.

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

Andrea Andrich
Avvocato in Venezia