

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Agosto 2022

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

AGOSTO 2022

23823 ancora sui doveri e poteri dell' amministratore, nel compimento degli atti conservativi, con specifico riferimento all' allaccio abusivo del condominio a rete idrica realizzata dall' originario costruttore

23842 una precisazione, in materia condominiale, sulla notifica a mezzo posta e sull' irreperibilità – relativa – del destinatario

23955 decreto ingiuntivo per oneri condominiali (e diligenza esecutiva dell' amministratore)

24014 condominio ed opposizione a decreto ingiuntivo per competenze professionali

24065 all' interno di un più articolato contenzioso, un obiter ribadisce il rapporto tra la disciplina del condominio e quella sulle distanze: distanze, distacco e preesistenza dell' immobile

24069 ancora su oneri condominiali e supercondominio e del super-condominio: sulla successione nella titolarità dell' unità solitaria, solidarietà biennale e momento di insorgenza dell' obbligo di contribuzione. Le diverse azioni esperibili nei confronti dell' attuale e del precedente proprietario

24070 l' art. 1169 c.c. si applica anche in caso di compravendita intercorsa con il costruttore-venditore (ed anche in ipotesi di ristrutturazione)

24072 un obiter (confermativo) in tema di distanze, condominio e servitù reciproche

24073 opere individuali (lucernai) ed art. 1120 c.c.: ancora su decoro architettonico -

24085 quasi un obiter sulle tabelle millesimali: solo l' assemblea decide quale criterio di riparto applicare

24086 restituzione di contributi non dovuti ed azione di ripetizione di indebito

24402 rendiconti condominiali ed accertamento difformità reddituali

24490 condominio, appalto e contenuto della condanna ex art. 1669 c.c.

24526 ancora sull' efficacia della limitazione all' utilizzo delle proprietà solitarie, stabilita dal regolamento di condominio di natura c.d. contrattuale : onere reale, obligatio propter rem o servitù (reciproca) ?

24713 ancora sulla determinazione del valore della causa in ipotesi di impugnazione della delibera: si deve considerare quello dell' atto impugnato e non quello dell' importo del contributo alle spese dovuto dall' attore

24804 ancora su impugnazione della delibera di spesa, annullabilità, nullità ed ambito del sindacato concesso al giudice del merito; è ribadito: l' assemblea non è in tribunale

24805 ancora sui limiti delle competenze dell' assemblea in punto individuazione dei beni comuni e responsabilità da atto illecito

24806 sulla legittimazione esclusiva dell' amministratore in sede di impugnazione di delibera assembleare: ogni altro intervento (di condomini e terzi) è adesivo dipendente, che non attribuisce autonoma legittimazione all' impugnazione, nell' inerzia dell' amministratore

24807 ancora sul decoro architettonico

24808 un richiamo sui poteri dispositivi dell' assemblea e su quelli (di gestione) dell' amministratore

24903 una conferma (ormai superflua, data l' espressa abrogazione del riferimento al "ricorso", operato dalla novella) della specialità della materia condominiale

24976 ancora in tema di delibera assembleare che autorizza il distacco: la questione della condanna al riallaccio e la c.d. certificazione energetica. Distacco e dismissione dell' impianto centralizzato.

25077 irrilevanza dell' individuazione del soggetto che impersona l' amministratore, con specifico riferimento alla legittimazione all' impugnazione

25087 ancora sulla legittimità dell' esonero dall' obbligo di contribuzione in favore dell' originario unico costruttore e modifica delle tabelle millesimali c.d. deliberative, che richiedono l' unanimità

25089 ancora su presunzione (rectius, criterio di attribuzione) di condominialità: esclusione della servitù in ambito condominiale, anche in caso di unico corpo di fabbrica, distinto in due civici.

25090 impugnazione di delibera che nega l'innalzamento dell'ascensore: ancora sulla presunzione di condominialità

25091 un obiter, in punto soccombenza virtuale, sulla sostituzione delle tabelle

25103 sull'indennità di sopraelevazione

25530 un problema di pregiudizialità (e sospensione dei giudizi) che può interessare il condominio

- ancora sui doveri e poteri dell'amministratore, nel compimento degli atti conservativi, con specifico riferimento all'allaccio abusivo del condominio a rete idrica realizzata dall'originario costruttore -

Certamente singolare (ma sicuramente interessante sotto il profilo della perimetrazione dei poteri attribuiti all'amministratore) è la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. III, 01/08/2022, n. 23823**.

L'ente di gestione della rete idrica conveniva al giudizio del Tribunale il Condominio, chiedendo che fosse accertato che il medesimo si era abusivamente allacciato alla rete idrica, approvvigionandosi illegittimamente di acqua per oltre un decennio.

La Corte di Appello accertava la realizzazione (seppur ad opera dell'originario costruttore, che tale situazione aveva trasferito ai successivi acquirenti delle singole proprietà solitarie) dell'allaccio, rilevando, tuttavia, che un tale dato non fosse, di per sé, sufficiente *per ritenere che l'amministratore del condominio e, quindi, il condominio quale ente di gestione dei beni e servizi comuni, dovesse rispondere solidalmente del danno cagionato alla società dei singoli condomini*.

Secondo la Corte territoriale anche ammettendo che l'amministratore del condominio fosse consapevole dell'illecita fruizione dell'acqua da parte dei singoli condomini *l'amministratore medesimo non avrebbe mai potuto vietare, per far cessare l'azione illecita, l'utilizzo delle tubature idriche condominiali*, un tanto esulando dai poteri delineati dal combinato disposto degli artt. 1130 e il 1133 c.c., con particolare riferimento alla possibilità di vietare l'utilizzo di un servizio comune, trattandosi, in ogni caso, di illecita apprensione di acqua posta in essere dai singoli condomini, che dovevano esser – pertanto – ritenuti gli unici legittimati passivi.

Di diverso avviso, invece, va la Cassazione, che ribadisce (sull'implicito presupposto dell'assenza di una personalità giuridica del condominio) che – anche ipotizzando una illecita condotta dell'amministratore, di tale illecito risponde il condominio e, dunque, i singoli condomini.

Nel dettaglio, questo il "rimprovero" rivolto ai giudici del merito:

- la Corte territoriale avrebbe dovuto considerare che l'allaccio (da chiunque concretamente realizzato) costituisce di per sé un **illecito di cui non può non rispondere il condominio nella sua interezza ai sensi dell'art. 2043 c.c.**, e che tale illecito si configura come illecito permanente produttivo di danni del quale deve rispondere il condominio finché non cessa l'illecito
- per altro verso **l'amministratore** del condominio ha il compito di **provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse**, col conseguente obbligo di vigilare **affinché non rechino danni** a terzi od agli stessi condomini (Cass. n. 25251/2008; Cass. n. 22179/2014)
- quando oggetto della lite sia **l'abuso della cosa comune** da parte di uno dei condomini, deve riconoscersi all'**amministratore il potere di agire in giudizio**, al fine di costringere il condomino inadempiente alla osservanza dei limiti fissati dall'art. 1102 c.c.. Nel caso di esorbitante utilizzo solitario l'interesse, di cui l'amministratore domanda la tutela, è un **interesse comune, in quanto riguarda la disciplina dello uso di un bene comune**, il cui godimento limitato da parte di ciascun partecipante assicura il miglior godimento di tutti. La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra, pertanto, tra gli **atti conservativi** inerenti alle parti comuni dell'edificio che spetta di compiere all'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 4, senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini (Cass. n. 7874/2021)

Trasportando questi principi generali proprio nel caso di allaccio abusivo, il compito dell'amministratore sarebbe stato quello di **compiere gli atti idonei ad evitare il perpetuarsi dell'illecito permanente consumato, in modo determinante, attraverso l'impianto condominiale**, consistente nel tratto di condotta che diparte dal punto in cui avvenne l'allaccio abusivo e attraverso il quale si è perpetuato l'illecito emungimento dell'acqua dal sistema idrico.

Ed un tale potere conservativo si à ancora proprio alle conseguenze che da tale potere possono derivare: a' sensi dell'art. 2043 c.c., il condominio, in persona dell'amministratore, risponde per non aver improntato la propria condotta a questa regola conservativa, omettendo di compiere quelle attività che avrebbe dovuto compiere, al fine di evitare la commissione della condotta illecita.

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

- una precisazione, in materia condominiale, sulla notifica a mezzo posta e sull' irreperibilità – relativa – del destinatario -

La pronuncia di **Cassazione civile sez. VI, 01/08/2022, n.23842** è resa in una causa che cedeva contrapposti l'attore ed il condominio controricorrente: il Tribunale aveva dichiarato l'intervenuta usucapione, a favore del condominio, della piena proprietà di una porzione di terreno. Si discuteva della ritualità della notifica, avendo la Corte di Appello rigettato, per tardività, il gravame, sul rilievo che seppure la notificazione ex art. 140 c.p.c. si perfeziona, per il notificato, solo al compimento del semestre (deposito presso l' ufficio postale), ciò non significa che il notificante debba attendere il decorso di detto termine per verificare se il destinatario abbia ritirato, o meno, il plico postale contenente l'atto notificato; di conseguenza, dal punto di vista del notificante la notificazione si perfeziona con la produzione in giudizio dell'avviso di ricevimento della raccomandata informativa dell'avvenuta notificazione, onere al quale, nella specie, il Condominio aveva adempiuto.

La Corte – nel rigettare il gravame, rileva che "In tema di notificazione a mezzo posta, la prova del perfezionamento del procedimento notificatorio nel caso di irreperibilità relativa del destinatario deve avvenire - in base ad un'interpretazione costituzionalmente orientata della L. n. 890 del 1982, art. 8 - con la verifica dell'avviso di ricevimento della raccomandata contenente la comunicazione di avvenuto deposito (cd. C.A.D.). Il controllo su tale avviso deve riguardare, in caso di ulteriore assenza del destinatario in occasione del recapito della relativa raccomandata, non seguita dal ritiro del piego entro il termine di giacenza, l'attestazione dell'agente postale in ordine all'avvenuta immissione dell'avviso di deposito nella cassetta postale od alla sua affissione alla porta dell'abitazione, formalità le quali, ove attuate entro il predetto termine di giacenza, consentono il **perfezionarsi della notifica allo spirare del decimo giorno dalla spedizione della raccomandata stessa**, spettando al destinatario contestare, adducendo le relative ragioni di fatto e proponendo quando necessario querela di falso, che, nonostante quanto risultante dalla C.A.D., in concreto non si siano realizzati i presupposti di conoscibilità richiesti dalla legge oppure egli si sia trovato, senza sua colpa, nell'impossibilità di prendere cognizione del piego" (Cass. Sez. L, Ordinanza n. 23921 del 29/10/2020, Rv. 659281). Il successivo ritiro del piego presso l'ufficio postale ad opera del destinatario, o di persona da lui delegata, non rileva dunque ai fini della regolarità della notificazione, ma soltanto ai fini della sanatoria, per raggiungimento dello scopo, di eventuali vizi del procedimento notificatorio, il quale si perfeziona -in tali ipotesi-alla data del ritiro, purché anteriore al decimo giorno dalla spedizione della C.A.D. (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 26287 del 17/10/2019, Rv. 655380)".

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

-decreto ingiuntivo per oneri condominiali (e diligenza esecutiva dell'amministratore). -

Particolarmente significativa (nell' ottica di definire la "diligenza esecutiva" dell'amministratore) la sentenza **Cassazione civile sez. VI, 02/08/2022, n.23955**. Si discuteva della legittimità dell' iscrizione ipotecaria di un decreto ingiuntivo ottenuto dall'amministratore per il pagamento degli oneri condominiali dovuti in conseguenza dell'approvazione dei rendiconti e dei preventivi.

La conclusione cui si perviene (peraltro, già in nuce presente nelle "gravi irregolarità di cui fa parola l'art. 1129 c.c.) è che – ottenuto il titolo (decreto ingiuntivo), obbligo distintamente affermato in capo all'amministratore – questi deve tempestivamente attivarsi (ovviamente avvalendosi, alla bisogna, di professionista fiduciario) per iscrivere ipoteca in forza di detto titolo.

La Corte di appello respingeva la doglianza del debitore, rilevando che:

-) il decreto ingiuntivo costituisce titolo per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale a prescindere dalla sua notifica;
-) il decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio era valido ed efficace, perché mai opposto né tempestivamente, né tardivamente ai sensi dell'art. 650 c.p.c.;
-) nessuna cancellazione dell'ipoteca era possibile in assenza di una dichiarazione giudiziale di inefficacia del decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 188 disp. att. c.p.c.;
-) in ogni caso, il decreto ingiuntivo risultava ritualmente notificato.

La Cassazione respinge la doglianza del ricorrente, il quale sosteneva di aver solo casualmente appreso dell'iscrizione ipotecaria, adducendo, perciò, che *chi apprende fortuitamente dell'esistenza d'un decreto ingiuntivo a suo carico, mai notificatogli, non ha alcun onere di proporre opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c., ma può direttamente domandare il risarcimento del danno al creditore che, in virtù del decreto ingiuntivo irritualmente notificato, abbia sulla base di esso iscritto ipoteca.*

Con una decisione di portata sostanzialmente processuale, ma che – sub specie diligenza nel coltivare le azioni recuperatorie e di garantire i diritti del condominio – ha una sua immediata evidenza, rileva la Corte che ogni questione doveva ritenersi concretamente preclusa. Essendo comunque decorso ogni termine concesso per la proposizione dell' opposizione: in altri termini, la tempestività ha giocato a favore del condominio.

Nel dettaglio:

- la parte monitoriamente intimata, una volta appresa in qualunque modo l'esistenza del decreto ingiuntivo che assume non essergli stato notificato, *ha l'onere di proporre l'opposizione tardiva di cui all'art. 650 c.p.c., entro il termine di quaranta giorni dalla conoscenza dell'esistenza del decreto*, comunque acquisita, come ripetutamente affermato, e da tempo, da questa Corte (innanzitutto da Sez. U, Sentenza n. 9938 del 12/05/2005, Rv. 582807 - 01, e comunque, ex permultis, Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 7560 del 08/03/2022, Rv. 664561 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 2608 del 02/02/2018, Rv. 647922 01; sino a risalire a Sez. 1, Sentenza n. 1648 del 20/07/1965, Rv. 313147 01): ed in questo senso ha una sicura rilevanza la caratterizzazione di “pubblicità – notizia” attribuita alla trascrizione,
- se il debitore intimato omette di promuovere l'opposizione tardiva nel suddetto termine, nessuna opposizione è più possibile, ed ai fini della validità dell'iscrizione ipotecaria diventa irrilevante la circostanza che il decreto sia stato o non sia stato ritualmente notificato,
- nel caso concretamente sottoposto al suo esame, non serviva neppure andare ad individuare quando tale conoscenza si è ingenerata, atteso che è lo stesso ricorrente a dichiarare di avere appreso dell'esistenza del decreto ingiuntivo a suo carico il 25.8.2014. Da tale data, pertanto, è iniziato a decorrere il termine di quaranta giorni per proporre l'opposizione tardiva, di cui all'art. 650 c.p.c.: opposizione che tuttavia non risulta essere mai stata proposta (ciò rendendo inutile ogni esame sulla distinta – ed a quel punto irrilevante – questione della regolarità e tempestività della notifica del decreto).

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

-condominio ed opposizione a decreto ingiuntivo per competenze professionali -

Occasione per chiarire la distinzione tra la dimensione processuale della validità della procura rilasciata al difensore ed il sottostante rapporto di mandato è offerto da **Cassazione civile sez. II, 03/08/2022, n.24014.**

Il difensore chiese (ed ottenne) l' emissione di un decreto ingiuntivo per i compensi maturati in favore del condominio: decreto che il Giudice di primo grado revocò, con decisione confermata in appello.

dal dell'opposizione del Condominio ingiunto, revocò il decreto ingiuntivo: tra gli altri motivi soccorreva il rilievo che la domanda andava invece disattesa per una diversa ragione: la controversia patrocinata dall'appellante non rientrava tra quelle che ai sensi dell'art. 1131 c.c. l'amministratore di

condominio può autonomamente proporre e, in relazione al mandato difensivo conferito all'appellante dall'amministratore condominiale, non risultava la sussistenza né di autorizzazione né di ratifica ad opera dell'assemblea condominiale.

Secondo il professionista ricorrente *eventuali profili di irregolarità del mandato difensivo -non rilevati nel giudizio nel cui ambito il mandato medesimo era stato espletato - non avrebbero potuto essere esaminati d'ufficio nel distinto giudizio concernente il diritto al compenso, essendo detta verifica limitata dall'art. 182 c.p.c., al solo giudice del procedimento nel quale il mandato difensivo viene esercitato.*

La Corte non condivide la doglianza, rilevando che si tratta di profili “ben differenziati”:

- un conto è profilo processuale del **difetto di valida procura al difensore**, oggetto della disciplina dettata dall'art. 182 c.p.c.;
- altro (e diverso) conto è il ben distinto **profilo sostanziale concernente l'esistenza e validità del rapporto interno professionale** tra patrocinato e patrocinante, e cioè del rapporto sostanziale riconducibile al contratto d'opera professionale.

Afferma la Corte che l'autonomia dei due profili è già stata reiteratamente affermata, ad esempio affermando il principio per cui *ai fini dell'individuazione del soggetto obbligato a corrispondere il compenso professionale al difensore*, occorre distinguere tra rapporto endoprocessuale nascente dal rilascio della procura ad litem e rapporto che si instaura tra il professionista incaricato ed il soggetto che ha conferito l'incarico, il quale può essere anche diverso da colui che ha rilasciato la procura (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24010 del 27/12/2004 - Rv. 578511 - 01; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4959 del 28/03/2012 - Rv. 621727 - 01). Ulteriormente, questa Corte ha chiarito che *la procura alle liti è un negozio unilaterale endoprocessuale* con cui viene conferito il potere di rappresentare la parte in giudizio e che non presuppone l'esistenza -fra le medesime persone- di un sottostante rapporto di patrocinio -ovvero del negozio bilaterale, generatore del diritto al compenso, con il quale, secondo lo schema del mandato, il legale viene incaricato di svolgere l'attività professionale- con la conseguenza che la procura alle liti medesima costituisce solo un indice presuntivo della sussistenza tra le parti dell'autonomo rapporto di patrocinio che, se contestato, deve essere provato (Cass. Sez. 2 Ordinanza n. 6905 del 11/03/2019 - Rv. 652939 - 01; Cass. Sez. 3 Ordinanza n. 14276 del 08/06/2017 - Rv. 644641 - 02).

Dunque (e proprio con riferimento al “mandato” rilasciato dall'amministratore) il profilo dell'assenza di un valido rapporto professionale di patrocinio (perché derivante ad un incarico conferito dall'amministratore al di fuori dei poteri -1130 e 1131 c.c. - che lo legittimano ad agire senza necessità di intervento da parte dell'assemblea) non può ritenersi in alcun modo superato per effetto del mancato rilievo della irregolarità processuale ex art. 182 c.p.c., nell'ambito del giudizio in cui il patrocinio viene esercitato, giacché *il mancato rilievo del vizio processuale non è comunque in grado di neutralizzare la regola sostanziale e di sanare lato sensu la carenza originaria del rapporto di mandato professionale.*

Di conseguenza, l'assenza di un valido incarico da parte del condominio ben poteva essere eccepita anche al di fuori del giudizio in cui difensore aveva prestato la propria opera, ed in particolare proprio nel giudizio per il pagamento del compenso professionale, deputato, in primo luogo, alla luce delle difese del medesimo condominio, ad accertare direttamente la sussistenza tra le parti dell'autonomo rapporto di patrocinio.

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

-all' interno di un più articolato contenzioso, un obiter ribadisce il rapporto tra la disciplina del condominio e quella sulle distanze: distanze, distacco e preesistenza dell' immobile -

Del rapporto tra la disciplina (generale) in tema di distanze e quella (speciale) del condominio degli edifici, si occupa (non discostandosi dai canoni generali) **Cassazione civile sez. II, 03/08/2022, n.24065.**

Ribadisce la Corte (nel definire un ben più articolato contenzioso) che:

a) (su distanza e distacco) "in tema di distanze legali, sono da ritenere integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni dei regolamenti edilizi locali relative alla determinazione della distanza tra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino con qualsiasi criterio o modalità la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni, mentre le norme che, avendo come scopo principale la tutela d'interessi generali urbanistici, disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, senza nessun rapporto con le distanze intercorrenti tra gli stessi, tutelano, nell'ambito degli interessi privati, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini; ne consegue che, mentre nel primo caso sussiste, in favore del danneggiato, il diritto alla riduzione in pristino, nel secondo è ammessa la sola tutela risarcitoria" (Cass. n. 1073/2009; n. 10264/2016);

b) (quella del condominio è norma speciale che prevale su quella generale in tema di distanze, con specifico riferimento all'applicazione di una regola juris assimilabile al "nemo res sua servit", cioè non si fa luogo all'applicazione delle norme sulle distanze, laddove l'immobile appartenga ad un unico proprietario e la violazione alla disciplina delle distanze tra costruzioni – pur applicabile in via generale – sia stata realizzata dall'unico, originario, proprietario) **"in tema di condominio degli edifici, la disciplina sulle distanze legali delle vedute non si applica alle opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio, atteso che, in tal caso, l'intero edificio**, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente precostituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, operazioni che determinano, da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 c.c.) e l'insorgere del condominio, e, dall'altro lato, la costituzione, in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, secondo lo schema della servitù per destinazione del padre di famiglia" (Cass. n. 11287/2018).

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

-ancora su oneri condominiali e supercondominio e del super-condominio: sulla successione nella titolarità dell'unità solitaria, solidarietà biennale e momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione. Le diverse azioni esperibili nei confronti dell'attuale e del precedente proprietario -

Particolarmente articolata la decisione assunta da **Cassazione civile sez. II, 03/08/2022, n.24069**.

Che convien, quindi, analiticamente esaminare.

Il caso: si trattava dell'opposizione a due decreti ingiuntivi a due decreti ingiuntivi richiesti, il primo, dal supercondominio e, il secondo, da altro condominio, per il pagamento di oneri condominiali approvati dalle rispettive assemblee e relativi ad annualità precedenti l'alienazione dell'immobile da parte dell'opponente.

Vennero riuniti i due giudizi ed il Giudice di pace annullò i decreti ingiuntivi opposti ma la relativa decisione venne riformata in grado di appello dal Tribunale, che revocò il decreto ingiuntivo emesso in favore del supercondominio e rigettò invece l'opposizione nei confronti del provvedimento monitorio richiesto dal condominio.

Il Tribunale:

- affermò che le somme ingiunte erano a carico dell'opponente, riferendosi a spese condominiali relative al periodo, precedente la vendita, in cui egli era ancora proprietario dell'immobile;
- la circostanza che, al momento della proposizione dei ricorsi monitori, l'opponente non fosse più proprietario del bene, se rendeva non applicabile nei suoi confronti la disposizione di cui all'art. 63 disp. att. c.c., non esimeva comunque dall'accertamento della fondatezza delle pretese creditorie fatte valere contro di lui dagli enti condominiali;
- i crediti fatti valere in giudizio risultavano dalle delibere assembleari del condominio e del supercondominio di approvazione dei consuntivi di gestione divenute definitive a seguito della loro mancata impugnazione;

- le predette delibere avevano approvato anche lo stato di ripartizione della spesa;
- il versamento effettuato dagli acquirenti del suo immobile, per le suddette spese di gestione, era stato conteggiato dal supercondominio, mentre era rimasta indimostrata l'asserzione che l'amministratore avrebbe riconosciuto su tale importo un loro contro-credito
- la deduzione di nullità della delibera relativamente all'importo a titolo di "addebito per spese personali" era superata dalla mancata impugnativa della delibera stessa ed era comunque inammissibile in quanto sollevata tardivamente in appello.

L'opponente, soccombente nei giudizi di merito ricorreva per la cassazione di questa sentenza, impugnazione che incontrava il parziale favore della Corte, che coglieva il destro per una articolata ricapitolazione della materia.

A) una (duplice) premessa:

1. il condomino che venda la propria unità immobiliare è tenuto al pagamento delle **spese di gestione fatte nel periodo in cui era proprietario** (Cass. n. 14531 del 2022; Cass. n. 11199 del 2021; Cass. n. 15547 del 2017; Cass. n. 1956 del 2000; Cass. n. 981 del 1998). Un tanto:

a. per la natura propter rem delle obbligazioni che sorgono per effetto di tali spese (come, del resto, è affermato esplicitamente dall'art. 1123 c.c.,

b. come è, invece, confermato anche dal disposto dell'art. 63 disp. att. c.c., laddove prevede, al comma 4, un'**obbligazione solidale autonoma, non propter rem, a carico dell'acquirente** per i contributi maturati nell'anno in corso ed in quello precedente la vendita (Cass. n. 21860 del 2020), la quale presuppone l'esistenza di una **obbligazione principale a carico dell'ex proprietario**, a sua volta solidalmente tenuto per i contributi maturati fino alla **comunicazione** all'amministratore dell'atto di cessione del bene.

2. il condomino che **vende** non può più considerarsi tale, ma diventa **soggetto estraneo al condominio** (Cass. n. 23345 del 2008; Cass. n. 9 del 1990). La posizione di condomino è assunta, per effetto della cessione, dal nuovo proprietario. Ciò significa che il cedente, non essendo più condomino,

2.1. non ha alcun titolo per partecipare alle assemblee condominiali

2.2. non può considerarsi vincolato dalle sue deliberazioni, perché l'art. 1137 c.c., comma 1, stabilisce che le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini e tale principio comporta, in negativo, che esse non sono vincolanti per coloro che sono estranei alla compagine condominiale

2.2.1. non ha senso porre il tema, nei confronti dell'ex condomino, della definitività della delibera condominiale per mancata impugnazione, dal momento che il dante causa

2.2.2. il precedente proprietario non può, non avendone la legittimazione, proporre impugnazione avverso la delibera, vincolante per i soli condominiale

2.2.3. le contestazioni che il "vecchio condomino" dovesse eventualmente sollevare in giudizio nei confronti della stessa sfuggono alla stessa logica della distinzione tra cause di annullabilità e cause di nullità della delibera, che può porsi esclusivamente rispetto alle impugnative proposte dai condomini.

B) il problema della posizione dell'ex condomino a fronte della delibera di approvazione del rendiconto...

Si discute, ovviamente, delle spese che sono poste a carico del vecchio proprietario, in quanto effettuate prima della vendita, ma approvate senza la sua partecipazione, e della correlata posizione del condomino diretta a far valere la propria pretesa nei confronti di chi ne è, come sopra precisato, direttamente obbligato.

Ricorda la Corte che sul problema della **posizione dell'ex condomino nei confronti dell'assemblea condominiale tenutasi successivamente alla cessione del suo appartamento**, si registrano due orientamenti:

a. il primo (minoritario e disatteso) secondo cui il venditore, non più legittimato a partecipare direttamente alla assemblea, può tuttavia far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi relativi al periodo in cui era proprietario attraverso **l'acquirente che gli è subentrato, e per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa**, che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato, e fra queste quella di partecipare alle assemblee condominiali e di rappresentare e far valere, in esse, anche le ragioni del suo dante causa (Cass. n. 23345 del 2008; Cass. n. 9 del 1990) E' dubbio, dice la Corte, che si possa parlare di gestione di affari, per il sol risolutivo rilievo, secondo il quale *la mancata partecipazione del venditore all'assemblea ha origine dalla mancanza di un titolo legittimante (cioè, in non esser più condomino) e non da un impedimento di fatto*. Il fatto è, osserva la Corte, che tali decisioni *non si spingono ad affermare che, per effetto della rappresentanza di interessi in assemblea da parte dell'acquirente, la relativa deliberazione ha efficacia vincolante anche nei confronti dell'ex proprietario*.

b. un secondo (più condivisibile) orientamento, da porre a base dell' intervento nomofilachico consolidato, muove dalla considerazione che (ciò costituendo jus receptum, Cass. n. 4672 del 2017; Cass. n. 19519 del 2005; Cass. n. 857 del 2000) **l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione** e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta. Ne consegue, pertanto, che l'eventuale venir meno della delibera per invalidità non comporta anche l'insussistenza del diritto del condominio di pretendere la contribuzione alle spese per i beni e servizi comuni di fatto erogati.

E qui la Corte richiama, lasciandola sullo sfondo, la questione dell' **effettivo insorgere dell' obbligo di contribuzione** (a seconda, cioè, che si tratti di gestione ordinaria e/o di spese di manutenzione straordinaria o di innovazioni):

- a differenza di quella che approva l'esecuzione di **lavori straordinari**, che ha valore costitutivo del relativo obbligo di contribuzione (Cass. n. 18793 del 2020; Cass. n. 25839 del 2019; Cass. n. 10235 del 2013),
- la delibera dell'assemblea condominiale che **approva il rendiconto** è innovativa soltanto per la parte che approva il documento contabile, cui la legge riconduce determinati effetti, non con riguardo al suo contenuto, cioè alla rendicontazione delle spese effettuate, nei cui confronti ha un valore ricognitivo o dichiarativo.

C. ... e quello della vincolatività della delibera nei confronti dell' originario proprietario

E' in questo ambito di operatività, che va considerato e valutato il principio secondo cui *la delibera assembleare non è vincolante nei confronti di chi, avendo venduto l'immobile ad un terzo, non rivesta più, al momento dell'assemblea, la qualità di condomino*. Il fatto che la delibera non sia vincolante per l'ex proprietario si traduce infatti nella possibilità di

- **sollevare avverso di essa contestazioni liberamente, non astrette nel termine ed alle regole che disciplinano l'impugnativa da parte dei condomini ai sensi dell'art. 1137 c.c.,**
- **non significa, per contro, che essa sia del tutto irrilevante** nel rapporto di credito e debito tra il condominio e l'ex condomino
- la natura ricognitiva e non innovativa del rendiconto, portano infatti a ravvisare in essa **l'atto rappresentativo, conforme al modello legale, delle spese effettuate per la gestione dei beni comuni e dei conseguenti obblighi di contribuzione** a carico dei condomini, già sorti in forza dell'attività di gestione
- la delibera si configura come un documento ricognitivo e quindi rappresentativo che, seppure non vincolante nei confronti dell'ex condomino, ha tuttavia un **valore probatorio intrinseco**

del credito vantato dal condominio, suscettibile di valutazione da parte del giudice, ai sensi dell'art. 116 c.p.c.

- **l'ex condomino** non può limitarsi a contestare il documento nella sua globalità, deducendo la mera non vincolatività della delibera nei suoi confronti, ma è tenuto a **contestare**, in relazione al rendiconto approvato, **le singole voci di spesa** per cui ritiene non dovuti i contributi, restando a carico del condominio, in tal caso, l'onere di provare, in relazione ad esse, il fondamento della propria pretesa (senza che, quindi, vi sia la necessità per il condominio, di provare il credito mediante la produzione in giudizio di tutta la documentazione attestante le spese effettuate, pur in difetto di contestazioni specifiche). adempimento che si configura, altresì, come un onere eccessivo ed esorbitante anche per

D) sulla possibilità che il condomino alienante sia destinatario di ingiunzione di pagamento (anche se non immediatamente esecutiva).

Il ricorrente si doleva della violazione dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, censurando la sentenza impugnata per avere affermato, da un lato, che *l'opponente, non essendo più condomino, non poteva essere destinatario dell'ingiunzione* emessa ai sensi della disposizione citata, dall'altro *omesso di revocare il decreto ingiuntivo richiesto dal condominio*, con ogni conseguenza anche sulle spese.

Anche tale prospettazione non incontra il favore della Corte:

- è vero che l'alienante dell'immobile, per effetto della vendita, **non è più condomino comporta, e dalla perdita di tale qualità deriva l'inapplicabilità della disposizione di cui all'art. 63 disp. att. c.c., comma 1**, che consente all'amministratore, sulla base dello stato di ripartizione della spesa approvato all'assemblea, di ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a carico del condomino inadempiente

- ma una tale ricostruzione non significa che **l'amministratore non possa ottenere nei confronti dell'ex condomino la provvisoria esecuzione del decreto, che sarebbe altrimenti automatica** in quanto prevista espressamente dalla legge, ma non esclude che possa avvalersi della procedura monitoria, ai sensi della norma generale posta dall'art. 633 c.p.c..

In sintesi: nei confronti di chi è attualmente condomino (sulla base dello stato di ripartizione rendicontato) l'amministratore può/deve agire ex art. 63 disp. att. c.c., ottenendo un titolo immediatamente esecutivo.

Sulla scorta delle medesime prove ("prova scritta": rendiconto ed approvazione) nei confronti di chi non è più condomino, la solidarietà biennale ex art. 63 disp. att. Può esser valorizzata nelle forme ordinaria (citazione, ricorso ex art. 702 bis c.p.c., ma anche – e soprattutto) decreto ingiuntivo ordinario, laddove la richiesta (sempre secondo le regole ordinarie) di immediata esecutività può esser ancorata alle medesime condizioni previste per ogni altra ingiunzione (pericolo nel ritardo, riconoscimento del debito, magari ancorandolo al preventivo approvato dall'alienante, quando ancora era condomino).

La "prova scritta" rafforzata, osserva la Corte si può ben fondare sulla produzione da parte dell'amministratore di condominio della delibera di approvazione di rendiconto e di ripartizione della spesa, a cui va riconosciuto valore di prova anche nei confronti dell'ex condomino, sia pure sottoposta, in questo caso, alla prudente valutazione da parte del giudice chiamato ad emettere l'ingiunzione.

Ed ecco perché, spiega la cassazione, bene ha fatto la Corte, pur ribadendo il richiamato principio della inutilizzabilità, nella fattispecie concreta, dell'art. 63 citato, a non dar seguito alla revoca del decreto ingiuntivo.

**E) Le spese personali:
l'assemblea non è un Tribunale**

Dove, invece, il ricorso incontra il favore della Corte è sul motivo con il quale veniva dedotto il vizio motivazionale, per non aver il Tribunale esaminato l'eccezione dell'opponente di nullità della

delibera condominiale di approvazione del bilancio con riguardo all'addebito dell'importo di 585,75 a titolo di " spese personali "

Proprio perché il venditore ha perso la qualità di condomino, non poteva affermarsi, come – invece - hanno negato i giudici del merito che fosse comunque tempestiva (anche se sollevata solo in grado di appello) l'eccezione di nullità della delibera in punto spese personali, collegandosi anch'essa ad un potere di impugnativa che spetta soltanto al condomino.

Ribadisce e certiora la Corte:

- il principio che **l'ex condomino**, se non può limitarsi a contestare il documento nella sua globalità, deducendo la mera non vincolatività della delibera nei suoi confronti, **ha tuttavia pieno titolo a contestare, in relazione al rendiconto approvato, le singole voci di spesa** per cui non ritiene non dovuti i contributi, restando a carico del condominio, in tal caso, l'onere di provare, in relazione ad esse, il fondamento della propria pretesa

- la contestazione da parte dell'opponente sulla debenza del debito di Euro 585,75 " per spese personali ", in quanto specifica in relazione al titolo dell'importo addebitato, era pienamente ammissibile, e **comportava a carico dell'ente di gestione l'onere di giustificare la relativa pretesa creditoria, dimostrando la sua inerenza alla gestione dei beni comuni.**

Sottende, questa ricostruzione, il principio che le singole spese debbono esser rigorosamente documentate (proprio per superare eventuali contestazioni in sede di approvazione della rendicontazione), ma – e soprattutto – che solo le spese che (secondo i criteri legali o convenzionali) fanno carico al condomino possono esser a questi effettivamente attribuite, senza che l'assemblea possa reclamare un potere discrezionale in materia.

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

- l'art. 1169 c.c. si applica anche in caso di compravendita intercorsa con il costruttore-venditore (ed anche in ipotesi di ristrutturazione) -

Anche **Cassazione civile sez. II, 03/08/2022, n.24070** ribadisce principi noti.

La Corte di appello, in riforma della decisione di primo grado, affermava che la società, che aveva **venduto** le unità immobiliari che componevano l'edificio condominiale, era responsabile dei gravi vizi delle opere ex art. 1669 c.c., in quanto, pur avendo essa stessa acquistato l'immobile nel 2002, aveva realizzato lavori di completamento delle stesso, ingerendosi nella gestione e finalizzazione delle opere edili che il complesso immobiliare richiedeva, anche con riguardo alle parti comuni, assumendo così **l'ulteriore ruolo di costruttore** e la relativa responsabilità.

Sul ricorso proposto dalla società soccombente, che viene accolto sotto il profilo del deficit motivazionale, la Corte ha modo di ribadire un orientamento assolutamente consolidato:

- la particolare responsabilità prevista dall'**art. 1669 c.c.** trova applicazione **in tutti i casi di costruzione di un immobile**, essendo espressione della particolare garanzia che la legge impone al costruttore di eseguire l'edificio a regola d'arte, esente da vizi e difetti che ne compromettano il normale godimento ed uso

- la garanzia, dunque, è stata quindi estesa **anche al caso di compravendita dell'immobile, se il venditore è anche il costruttore dell'edificio** stesso ovvero abbia comunque esercitato, anche tramite il proprio direttore dei lavori, **un potere di direttiva o di controllo** sull'impresa appaltatrice, tale da rendergli addebitabile l'evento dannoso (Cass. n. 777 del 2020; Sez. n. 9370 del 2013; Cass. n. 2238 del 2012; Cass. n. 4622 del 2002)

- peraltro, si ha edificazione, che – appunto – rende operativa la garanzia - non soltanto nei casi di **realizzazione di nuovo edificio**, ma anche alle **opere di ristrutturazione edilizia** e, in genere, agli **interventi manutentivi o modificativi di lunga durata** su immobili preesistenti (Cass. S.U. n. 7756 del 2017; Cass. n. 18891 del 2017; Cass. n. 22553 del 2015).

La ratio di tale perimetrazione sta nel fatto che

a. l'interesse tutelato dalla norma si collega al **diritto di godimento ed utilizzazione dell'immobile**, nei cui riguardi è del tutto indifferente che i gravi difetti riguardino una costruzione interamente nuova

b. quindi, i **difetti** dell'opera, rilevanti ai fini dell'applicazione dell'art. 1669 c.c., **sono anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori** (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, ecc.) purché tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione, secondo la sua destinazione.

L'accoglimento del ricorso deriva proprio dal fatto che la Corte di prossimità non ha accertato ed individuato esattamente le opere eseguite, al fine di verificare la portata dei lavori di modificazione dell'edificio preesistente: più in particolare, non ha accertato

- se esse integravano una ristrutturazione o un completamento in senso proprio, tale altresì da comportare la riconducibilità dell'opera, nella sua interezza, al venditore, sottoponendolo alla relativa responsabilità,

- ovvero, se si trattava di opere del tutto secondarie di rifinitura, non inquadrabili per la loro consistenza nella nozione di ristrutturazione, con la precisazione, sopra svolta, che i gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., possono derivare anche da opere secondarie, se tali da compromettere il normale godimento del bene.

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

-un obiter (confermativo) in tema di distanze, condominio e servitù reciproche -

Ancora sulla distinzione tra distanza dal confine tra costruzioni in ragione dell'altezza degli edifici e distacco tra costruzioni, con riferimento all'applicabilità delle norme sulle distanze al condominio, torna **Cassazione civile sez. II, 03/08/2022, n.24072**.

Da cui estrapoliamo la parte argomentativa che qui interessa, essendo ben più complessa la fattispecie concretamente esaminata.

Si sa che le norme sulle distanze trovano una limitata applicazione in materia di condominio:

- l'applicazione delle norme sulle distanze legali trova un limite per l'ipotesi di opere eseguite allorquando l'intero complesso, formando oggetto di un unico diritto dominicale, poteva essere nel suo assetto liberamente conformato (dall'unico, originario, proprietario) con la costituzione, anche in deroga (o in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio ed a carico delle unità immobiliari in seguito divenute di proprietà esclusiva, in base ad uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia (così con riguardo ad edifici in condominio, Cass., 7-4-2015 n. 6923)"

- le **limitazioni all'applicazione delle norme sulle distanze** negli edifici in regime in condominio, anche nei rapporti tra le proprietà individuali, **hanno origine nella esistenza di una serie di servitù reciproche** tra gli appartamenti componenti il condominio, le quali servitù sono costituite **per destinazione del padre di famiglia** nel caso del costruttore dell'edificio, che successivamente proceda alla sua vendita frazionata. Del resto nella sentenza non è dato riscontrare il richiamo ad altri titoli di acquisto della servitù di tenere la veduta a distanza in tesi inferiore a quella legale.

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

-opere individuali (lucernai) ed art.1120 c.c.: ancora su decoro architettonico -

Di decoro architettonico, con particolare riferimento alla realizzazione di lucernaio si occupa **Cassazione civile sez. II, 03/08/2022, n.24073**

L'attrice conveniva al giudizio del Tribunale il condominio, chiedendo che fosse accertata la piena legittimità dei lucernai da lei installati sul tetto dell'edificio, anche sotto il profilo edilizio, per non avere essi compromesso e messo in pericolo la stabilità del fabbricato.

Resisteva il condominio rilevando che le opere poste in essere dalla controparte non erano state autorizzate e violavano il regolamento condominiale, propose – quindi - domanda riconvenzionale chiedendo che l'attrice fosse condannata a rimuovere i lucernai, sostituendoli con quelli preesistenti

o analoghi agli altri lucernai ivi già installati, ed a ripristinare la struttura del tetto e l'orditura dei travetti secondari.

Il tribunale dispose che l'assemblea del condominio dovesse approvare un progetto comune per la realizzazione dei lucernai aventi le stesse misure e dimensioni.

Sentenza integralmente riformata dalla Corte di Appello, che rigettò le domande proposte dall'attrice nei confronti del condominio, dichiarò inammissibili le domande avanzate dalla stessa nei confronti dei terzi chiamati e, in accoglimento della domanda del condominio, condannò l'attrice al ripristino dello stato dei luoghi.

Proponeva ricorso per Cassazione l'attrice soccombente che (con riferimento alla dedotta violazione dell'art. 61 e 116 c.p.c. - prova della non compromissione della stabilità dell'edificio - e 1120 c.c. - lesione del decoro architettonico -) incontrava il favore della Corte, la quale così ammaestrava:

- sulla premessa che la pronuncia aveva diniegato la legittimità della realizzazione dei lucernai sul presupposto che il regolamento di condominio vietava *"di apportare innovazioni varianti o modifiche anche all'interno delle singole proprietà che possono recare pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico"* e che i lucernai apposti sul tetto dall'attrice risultavano essere di dimensioni notevolmente maggiori e di diversa conformazione rispetto a quelli esistenti, pregiudicavano il decoro architettonico dell'edificio, alterando l'armonia e la fisionomia dello stabile, si rileva

- a. al fine di accertare il relativo pregiudizio **non occorre che l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico**, ma è sufficiente che abbia una fisionomia propria (Cass. n. 18928 del 2020; Cass. n. 14455 del 2009) requisito che, nel caso concreto, il giudice ha positivamente accertato, parlando di *"armonica fisionomia dello stabile"*

- b. la lesione al decoro architettonico dell'edificio **non può ritenersi nemmeno normalmente esclusa da interventi precedenti sull'immobile**, a meno che essi non abbiano arrecato un degrado tale da rendere ininfluyente e nemmeno percepibile l'intervento successivo (Cass. n. 33104 del 2021; Cass. n. 14455 del 2009)

La ragione dell'accoglimento del gravame sta nel fatto che la ricorrente aveva dedotto la presenza di altri analoghi interventi, avendo essa *rappresentato la presenza sul tetto di altri lucernai di diverse dimensioni e anzi chiamato in causa i proprietari dei relativi appartamenti* chiedendo che nei loro confronti fosse estesa, se accolta, la domanda di ripristino della copertura avanzata dal condominio. Ma – e qui sta l'errore imputato al giudice territoriale – la Corte di appello non ha compiuto alcun accertamento su punto, omettendo di valutare se la situazione antecedente avesse o meno già compromesso il decoro architettonico dell'edificio e quindi se l'intervento dell'attrice poteva ritenersi, per tale ragione, ininfluyente sotto tale aspetto.

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

- un obiter sulle tabelle millesimali: solo l'assemblea decide quale criterio di riparto applicare -

Poco più di un obiter quello reso da **Cassazione civile sez. VI, 03/08/2022, n.24085.**

Veniva dichiarata l' inammissibilità del ricorso proposto dal condominio, avverso la sentenza che confermava la declaratoria di invalidità della delibera assembleare, avente ad oggetto l'approvazione del consuntivo e del preventivo, che l' opponetene impugnava *perché le spese erano state ripartite in base a valori millesimali diversi da quelli determinati sia nella tabella di proprietà originaria, sia nella tabella successivamente approvata con altra delibera*, con la quale era stato dato mandato all'amministratore di applicare alcuni correttivi, consistenti in modeste modifiche cui aveva provveduto il tecnico incaricato senza che vi fosse necessità di una nuova approvazione formale.

Evocando anche un precedente giudicato (Cass. Sez. 6 - 2, n. 3041 del 2021 *"La deliberazione dell'assemblea condominiale, la quale modifichi a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente approvata ovvero fissi criteri di ripartizione delle spese comuni secondo criteri diversi da quelli stabiliti dalla legge - è inficiata da nullità, per il cui accertamento sono legittimati,*

dal lato attivo, ciascun condomino e, passivamente, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini. “), osserva la Corte che

- se l'assemblea ha approvato una tabella millesimale ed essa risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni, a tali situazioni deve comunque rimediare la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, per ripristinarne la correttezza aritmetica (art. 69 disp. att. c.c., comma 1)

- non è dunque consentito che l'assemblea conferisca all'amministratore o ad un tecnico, come ipotizza il ricorrente, un mandato volto a correggere eventuali errori delle tabelle millesimali da essa approvate (arg. anche da Cass. Sez. 2, 12/01/2022, n. 791 “ *La clausola con la quale gli acquirenti di un'unità immobiliare di un fabbricato assumono l'obbligo di rispettare il regolamento di condominio - (del quale le tabelle costituiscono allegato: articolo 68, comma 1, delle disposizioni attuative del Cc) - che contestualmente incaricano il costruttore di predisporre non può valere quale approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto a un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto, sicché quello predisposto dalla società costruttrice in forza del mandato a essa conferita non è opponibile agli acquirenti. Le modifiche apportate alle tabelle millesimali dal costruttore venditore in forza di un mandato irrevocabile conferito dai condòmini allo scopo, genericamente enunciato, di correggere "eventuali errori" o di soddisfare l'esigenza di un "miglior uso delle cose comuni", sono inefficaci se non approvate dall'assemblea del condominio secondo le prescrizioni dell'art. 69 disp. att. c.c. . “).*

- nè all'assemblea di condominio è consentito di deliberare validamente a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi tra i condomini, a titolo di acconto salvo conguaglio, ove sono disponibili tabelle millesimali precedentemente approvate e non ancora modificate dall'assemblea (cfr. Cass. Sez. 2, 19/08/2021, n. 23128 “*L'assemblea del condominio, al limitato fine di provvedere alle esigenze di ordinaria gestione delle cose e dei servizi comuni, può deliberare validamente a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi tra i condomini, a titolo di acconto salvo conguaglio, solo in mancanza di tabelle millesimali applicabili in relazione alla specifica spesa effettuata.*”).

Si conferma, dunque, che solo l'assemblea (unico organo di governo dell'ente) Nella memoria ex art. 380 bis c.p.c., comma 2, presentata dal Condominio (OMISSIS), sono contenute integrazioni, aggiunte e chiarimenti rispetto ai motivi di ricorso, mentre funzione della memoria è soltanto quella di illustrare e chiarire le ragioni giustificatrici dei motivi debitamente enunciati nel ricorso e non già di integrarli.

Un ulteriore passaggio della sentenza si occupa (anche qui ribadendo principi noti) dell'interesse all'impugnazione. Precisa la Corte che:

- **l'interesse di un condomino ad impugnare una delibera**, a norma dell'art. 1137 c.c., suppone un suo **interesse giuridicamente** rilevante ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare

- per questo, l'interesse ad agire per l'impugnazione della delibera, sotto il profilo processuale, non può automaticamente risolversi nella sola qualità di condomino dell'attore (e quindi nella sua legittimazione attiva), dovendo l'attore prospettare una lesione individuale di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata e così rivelare quale utilità concreta potrebbe ricevere dall'accoglimento della domanda

- è, quindi, evidente l'interesse del condomino ad impugnare una delibera deducendo l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, per aver applicato una modifica delle tabelle millesimali non approvata dall'assemblea, derivando da detta delibera un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128 “*Il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi*

interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale.”).

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

- restituzione di contributi non dovuti ed azione di ripetizione di indebito -

Di come si configuri il diritto di ottenere la restituzione di quanto in eccedenza versato dal condomino, si occupa **Cassazione civile sez. VI, 03/08/2022, n.24086**.

Precisa la Corte, nel dichiarare l' inammissibilità del ricorso, che

a. la domanda accessoria, svolta dal condomino nel giudizio diretto alla impugnazione di una deliberazione assembleare al fine di ottenere la restituzione dei contributi versati al condominio in esecuzione della medesima delibera, va qualificata come ripetizione di indebito

b. una tale domanda postula tra i suoi elementi costitutivi anche l'accertamento dell'avvenuto pagamento a detto titolo (e, precisiamo, prima dell' introduzione del giudizio)

c. rimane, quindi, **inammissibile** ove comprenda la richiesta di condanna del condominio alla restituzione dell'**ulteriore indebito per le somme versategli nel corso del giudizio**, in quanto si fonda su presupposti di fatto necessariamente ulteriori rispetto a quelli prospettati con la domanda originaria;

d. pertanto, rispetto ad essa può operare il principio di non contestazione, con conseguente "relevatio" dall'onere probatorio, in quanto tale principio suppone che la parte dalla quale è invocato abbia ottemperato all'onere processuale, posto a suo carico, di provvedere ad una puntuale e tempestiva allegazione in citazione dei fatti di causa, in merito ai quali l'altra parte è tenuta a prendere posizione nella comparsa di risposta ex art. 167 c.p.c. (ex multis, Cass. Sez. 2, 29/09/2020, n. 20525)

e. neppure, al fine di ammettere una domanda di restituzione delle somme man mano versate in corso di causa in esecuzione della delibera impugnata, può estendersi analogicamente a tale fattispecie la possibilità, consentita dall'art. 664 c.p.c., comma 1, a chi propone domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità, di ampliare la domanda originariamente proposta fino ad ottenere oltre al pagamento dei canoni già scaduti, anche il pagamento delle somme dovute dal conduttore per i canoni insoluti e da scadere, configurando tale norma una delle ipotesi eccezionali di condanna in futuro, delle quali non è consentito allargare per analogia l'area oltre le ipotesi espressamente previste (Cass. Sez. 3, 09/06/2004, n. 10970; Cass. Sez. 3, 10/04/2014, n. 8405; Cass. Sez. 3, 31/05/2005, n. 11603).

Resta, quindi, confermato che la ripetizione di indebito può riguardare solo le somme originariamente versate (e non quelle corrisposte in corso di causa): beninteso, ove il pagamento non si colleghi alla declaratoria di immediata esecutività dell'eventuale decreto ingiuntivo (per oneri condominiali) ed opposto: ma proprio il fatto che vi sia tale collegamento, conferma la regola generale più sopra ribadita. Il che conferma -indirettamente - la differenza tra giudizio di impugnazione giudiziale della delibera ed opposizione a decreto ingiuntivo, chiesto ed ottenuto sulla base della delibera approvativa del rendiconto e/o del preventivo, posto a base della richiesta monitoria.

Una notazione: a fronte di domanda di condanna "*a restituire... tutte le somme che nelle more del giudizio fossero versate in esecuzione della delibera... impugnata*", il giudice, anche se richiesto da parte attrice, ma in assenza di adesione del convenuto, non ha il potere di scindere il giudizio sull'insussistenza dell'obbligo di pagamento - che costituisce il mero antecedente logico e non l'oggetto di autonoma domanda - da quello sulla verifica e quantificazione delle somme che si assumono corrisposte in eccedenza, dovendo comunque accogliere o rigettare la domanda a seconda della prova in merito alla fondatezza o meno della stessa in tutti i suoi fatti costitutivi (arg. da Cass. Sez. 3, 06/08/2013, n. 18661).

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

-rendiconti condominiali ed accertamento difformità reddituali -

Di opposizione ad avviso di accertamento in odio all' amministratore si occupa **Cassazione civile sez. trib., 05/08/2022, n.24402**

L'avviso di accertamento opposto determinati ai sensi del D.P.R. n. 600 del 1973, art. 39, comma 2, un **maggiore reddito da lavoro autonomo (quale amministratore di condomini)**, un maggiore valore della produzione ai fini dell'IRAP e maggiori operazioni imponibili, ai fini dell'IVA.

Nel corso della verifica erano state esaminate le movimentazioni dei conti correnti direttamente riferibili al contribuente, in quanto unico intestatario, al quale era stato chiesto di fornire giustificazioni.

La C.T. rigettava il ricorso sostenendo che l'Agenzia aveva accertato l'esistenza di operazioni non giustificate, dopo avere correttamente confrontati i dati desumibili dai rendiconti delle gestioni condominiali forniti dal contribuente con i movimenti sui conti a lui intestati o intestati direttamente alle singole amministrazioni condominiali, escludendo i movimenti riconducibili alle quote condominiali e quelli riguardanti le spese sostenute per la gestione dei condomini.

La CTR ha accolto parzialmente l'appello del contribuente, osservando che, sebbene questi non avesse giustificato in modo specifico i movimenti rimasti privi di qualsiasi riscontro, anche a seguito della analitica ricostruzione compiuta dall'Ufficio che aveva correttamente determinato i ricavi ai fini dell'IRPEF e dell'IRAP (tenendo conto della sentenza della Corte Costituzionale n. 228 del 2014 e detraendo dall'importo dei versamenti non giustificati quello dei prelevamenti), non sono state poi correttamente quantificate le maggiori operazioni imponibili ai fini dell'IVA, che erano state (ri)determinate sommando i versamenti e i prelevamenti non giustificati, mentre (proprio all'esito della citata sentenza della Corte Costituzionale, tale rideterminazione sarebbe dovuta avvenire con riferimento ai soli versamenti non giustificati, in quanto relativi a compensi non fatturati. Mentre, per quanto riguarda i prelevamenti, non potendosi avvalere della presunzione legale, l'Ufficio avrebbe dovuto provare che erano stati utilizzati per produrre ricavi non fatturati, ma questa era comunque una circostanza poco verosimile per un amministratore di condominio.

Rideterminato il reddito e, dunque, il maggior imponibile a' fini IVA, la decisione veniva impugnata in Cassazione, che – tuttavia – rigettava il ricorso, rilevando che la CTR ha esposto con argomentazione concisa, ma comprensibile, le ragioni della propria decisione, evidenziando come "il contribuente, a fronte della **puntuale e precisa ricostruzione analitica dei rendiconti delle gestioni condominiali** e delle movimentazioni bancarie, dalla quale risultavano movimentazioni non giustificate, non ha assolto all'onere della prova di contestare il risultato degli accertamenti bancari". Mentre, ritiene la Cassazione che il giudice di prossimità abbia correttamente ritenuto che **l'esame comparato dei rendiconti di alcuni condomini e dei conti correnti a evidenziato incongruenze tra gli importi che il contribuente ha dichiarato essere stati versati a titolo di spesa e le minori somme che risultano effettivamente utilizzate**.

Ulteriore ragione, dunque, per ribadire l' imprescindibile necessità non solo di una gestione che assicuri il requisito della "separatezza", ma che garantisca, altresì, la trasparenza della gestione, secondo un'ordinata catalogazione di entrate – uscite, attestate nel rendiconto condominiale, che dovrà -anche sotto questo specifico profilo – rigorosamente rispettare i requisiti posti dall'art. 1130 bis c.c.: " *Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*", al fine di renderne le risultanze valorizzabili anche sotto il profilo di un eventuale contenzioso fiscale.

Ciò perché, qualora l'accertamento effettuato dall'Amministrazione finanziaria si fondi su verifiche di conti correnti bancari, l'onere probatorio dell'Amministrazione è soddisfatto, secondo del D.P.R. n. 600 del 1973, art. 32, attraverso i dati e gli elementi risultanti dai conti predetti, determinandosi

un'inversione dell'onere della prova a carico del contribuente, il quale deve dimostrare, con una prova non generica ma analitica per ogni versamento bancario, che gli elementi desumibili dalla movimentazione bancaria non sono riferibili ad operazioni imponibili e sono prive di rilevanza fiscale (Cass. nn. 22179/2008, 18081/2010, 15857/2016, 4829/2015); ciò vale anche in tema di IVA, al fine di superare la presunzione di imponibilità delle operazioni confluite nelle movimentazioni bancarie posta a carico del contribuente del D.P.R. n. 633 del 1972, art. 51, comma 2, n. 2 (Cass. n. 21303/2013).

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

-condominio, appalto e contenuto della condanna ex art. 1669 c.c. -

Di appalto e vizi, con specifico riferimento agli esiti dell'azione di responsabilità ex art.1699 c.c. si occupa **Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, n. 24490**.

Il condominio, all'esito di un procedimento per accertamento tecnico preventivo nei confronti della società costruttrice – venditrice, promuoveva giudizio di merito, chiedendo l'accertamento della sua *responsabilità ex art. 1669 c.c. per i vizi riscontrati nella C.T.P. e la condanna al risarcimento dei danni per la somma suindicata, oltre rivalutazione e interessi e con vittoria di spese*.

Nel contesto di un assai più articolato contenzioso, ribadisce la Corte che con l'azione di responsabilità ex art. 1669 c.c., **può essere chiesta la condanna dell'appaltatore alternativamente sia al pagamento della somma di denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi, sia la diretta esecuzione di tali opere**. Questa norma, infatti, riferendosi genericamente alla responsabilità dell'appaltatore, senza precisare le forme nelle quali il danno deve essere risarcito, ha inteso richiamare il principio generale secondo cui, **nei limiti stabiliti dall'art. 2058 c.c., il risarcimento può disporsi in forma specifica o per equivalente** (Cass. 2763/84; 1406/89; 5103/95 v. anche utilmente Cass. 10624/96; 8294/99; 3702/11). Pertanto, nel giudizio nei confronti dell'appaltatore per la responsabilità ex art. 1669 c.c., non incorre nel vizio di ultrapetizione il giudice che condanni l'appaltatore al pagamento della somma richiesta per l'eliminazione dei vizi di un'opera a titolo di risarcimento del danno, atteso che comunque il titolo non è diverso, perché il costo per l'eliminazione dei vizi costituisce solo una parte del generico ed onnicomprensivo risarcimento del danno come garantito dall'art. 1669 c.c. (Sez. 2, Sentenza n. 4744 del 27/02/2014, con richiami).

Canone che va – all'evidenza – tenuto presente quando si debba decidere che iniziative debbono essere assunte (e che domande debbono esser specificatamente formulate) quando si intenti causa all'appaltatore, per ottenere il ristoro dei vizi costruttivi.

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

- ancora sull'efficacia della limitazione all' utilizzo delle proprietà solitarie, stabilita dal regolamento di condominio di natura c.d. contrattuale : onere reale, obligatio propter rem o servitù (reciproca) ?-

Una ricapitolazione sistemica (con specifico riferimento alle limitazioni contrattuali all' utilizzo delle proprietà solitarie) opera **Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, n.24526**

Due condomini convenivano in giudizio, il proprietario di parte del piano terra e di quello cantinato, affinché fosse condannato a cessare l'attività di pasticceria e di relativo laboratorio artigianale ivi esercitata, nonché a rimuovere le opere connesse. Gli attori deducevano che tale attività, di tipo artigianale, non era ammessa dal regolamento di condominio, il quale vietava di adibire gli appartamenti e i locali di proprietà esclusiva ad uso (tra altri vietati) artigianale. Lamentavano, inoltre, che il convenuto aveva realizzato una serie di opere immutative dello stato dei luoghi, quali a) trasformazione dell'atrio scoperto di pertinenza del locale a piano terra, destinato a parcheggio, in un vano adibito a laboratorio, con presenza di macchinari;
apposizione

b) apposizione di una canna fumaria sulla facciata del fabbricato, asservendola così alla sua proprietà individuale;

c) occupazione di una parte della corsia di manovra dei box auto con ciclomotori e utensili di pasticceria ed abbassato la volta dei box, per allocarvi ulteriori tubazioni per espellere i fumi di produzione dell'attività;

d) apposizione di un cancello antistante la serranda del box di sua proprietà, all'interno del quale aveva installato, altresì, i macchinari produttivi dei fumi immessi nella predetta corsia dei box;

e) messa in comunicazione il piano terra con quello cantinato, attraverso la realizzazione di una scala interna e una copertura nel solaio del piano terra, mettendo a rischio la stabilità dell'edificio.

La domanda, sull' opposizione del convenuto, era accolta dal Tribunale; la Corte di Appello respingeva il gravame, addolcendo – tra le altre cose – la natura contrattuale del regolamento, che prevedeva espressamente il divieto di svolgimento di attività similari a quella effettivamente sviluppata.

**a) il regolamento contrattuale e non contrattuale:
alcune premesse di ordine generale**

Veniva, ovviamente, contestata – in sede di gravame – la legittimità delle limitazioni imposte dal regolamento di condominio. Il ricorso incontra il – parziale- favore della Corte, la quale rileva che l' impugnazione, sulla scorta di una serie di precedenti espressamente invocati, nn. 21024/16, 3002/10, 10523/03 e 1560/95, rileva come la questione riguardava essenzialmente *la negazione che il regolamento condominiale, il quale vieti determinate destinazioni degli immobili di proprietà singola, attribuendo all'assemblea il potere di consentirne la deroga, avesse effettiva natura contrattuale*, e nella conseguente postulazione che tali divieti potessero operare solo se risultanti da una volontà espressamente e chiaramente manifestata in forma contrattuale e da un atto debitamente trascritto.

La fondatezza del gravame è affermata sulla scorta dei seguenti rilievi, premesse le seguenti ricapitolazioni sull' effettivo atteggiarsi del regolamento (precisiamo subito, **assembleare**) di condominio:

- base all'art. 1138 c.c., il regolamento di condominio 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 (comma 1)
- esso deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2, ed allegato al registro indicato dall'art. 1130 c.c., n. 7), e può essere impugnato a norma dell'art. 1107 c.c. (comma 3)
- le norme del regolamento **non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino**, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni dell'art. 1118 c.c., comma 2, artt. 1119,1120,1129,1131,1132,1136 e 1137 c.c. (comma 4).

Diverso dal regolamento assembleare, come sopra definito, è quello **c.d. contrattuale**, il quale (proprio perché “contratto”), oltre alla disciplina dell' uso, delle spese e del decoro e, più in generale, a regolare l'uso delle parti comuni **contengano sovente apposite clausole limitative dei diritti di ciascun condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva**. Si tratta, per lo più, di divieti di fruizione economica o di destinazione diretta ad attività (produttive, ludiche, sanitarie ecc.) potenzialmente idonee ad arrecare disturbo alla primaria modalità di godimento abitativa. A riguardo di tali limitazioni la giurisprudenza di legittimità è costante:

- nell'affermare che i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da **espressioni incontrovertibilmente rivelatrici** di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze;

- l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta **rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo**, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti (cfr. n. 21307/16, la quale ha cassato la decisione impugnata che, dalla presenza di una clausola del regolamento di condominio espressamente limitativa della destinazione d'uso dei soli locali cantinati e terranei a specifiche attività non abitative, aveva tratto l'esistenza di un vincolo implicito di destinazione, a carattere esclusivamente abitativo, per gli appartamenti sovrastanti, uno dei quali era stato invece adibito a ristorante-pizzeria, mediante scala di collegamento interna ad un vano ubicato al piano terra; v. in senso conforme, nn. 19229/14 e 9564/97)
- si tratta di un accertamento afferente un giudizio “di fatto” al giudice di merito.

**b) le limitazioni all'uso delle proprietà solitarie:
il regolamento contrattuale, quasi un ossimoro**

Fatte queste premesse, la Corte si pone il problema della legittimità delle **limitazioni all'uso delle parti di proprietà individuale stabilite dal regolamento**. Limitazioni che

- non formano oggetto del potere regolamentare, così come (pre)costituito dall'art. 1138 c.c., comma
- se contenute in un regolamento di condominio, esse in tanto sono efficaci in quanto siano espressione dell'accordo di tutti i condomini, il che chiama in causa ciò che si intende con il sintagma "regolamento contrattuale".

Bisogna, dunque, stabilire il limite e le forme in cui può esternarsi il potere di imporre i suddetti limiti:

a: le clausole dei regolamenti condominiali **predisposti dall'originario proprietario** dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei **regolamenti condominiali formati con il consenso unanime** di tutti i condomini, hanno diversa natura:

a.1. regolamentare (quando disciplinano le materie contemplate dall'art. 1138 c.c.), seguendo, anche per quel che riguarda adozione e modifica, la correlativa disciplina

a.2. contrattuale qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri,

b. ne consegue che, le clausole di natura contrattuale (a differenza di quelle regolamentari) possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2 (S.U. n. 943/99).

c. la necessità della forma scritta, che limitatamente alle clausole del regolamento aventi natura contrattuale, è imposta dalla circostanza che queste incidono sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini (v. S.U. n. 943/99; conformi, nn. 5626/02 e 24146/04)

d. pur utilizzando una medesima tecnica contrattuale (scilicet, il rinvio al regolamento predisposto dal costruttore contenuto nei singoli contratti di trasferimento delle unità singole) sia impiegata per dar vita a un regolamento che contenga tanto le previsioni sull'uso delle cose comuni, quanto eventuali limitazioni incidenti sulle proprietà individuali, non significa che tutto ciò che il regolamento stesso contenga sia, per ciò solo e ad ogni effetto, di natura contrattuale.

La sintesi è di estremo interesse sistemico: **dove c'è disposizione regolamentare, nell'accezione propria del termine ai sensi dell'art. 1138 c.c., comma 1, non c'è contratto o convenzione, come si desume dall'art. 1138 c.c., comma 4, e viceversa.**

E' per questa ragione che la Corte sottolinea come l'espressione "regolamento contrattuale" sia **praticamente un ossimoro**, nel senso che il regolamento, ove disciplini anche altro che non sia l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese in maniera conforme ai criteri di cui all'art. 1123 c.c. e ss., è in parte qua un contratto e non un regolamento, quale che sia la sua modalità di formazione, e cioè ad opera del costruttore e con riproduzione negli atti di vendita delle unità singole oppure in base all'accordo specifico, consapevole e totalitario dei condomini tutti riuniti in assemblea. Ed in quanto contratto, esso va ad esser necessariamente inserito, all'interno dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare individuale.

Dal percorso argomentativo più sopra sviluppato, ecco – dunque – il principio di diritto enunciato: "Le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari delle unità singole di adibire il proprio immobile a determinate destinazioni, hanno natura contrattuale e, pertanto, ad esse deve corrispondere una tecnica formativa di pari livello formale e sostanziale, che consiste in una relatio perfecta attuata mediante la riproduzione delle suddette clausole all'interno dell'atto d'acquisto della proprietà individuale, non essendo sufficiente, per contro, il mero rinvio al regolamento stesso".

c) la questione della natura delle limitazioni regolamentari: onere reale, obligatio propter rem o servitù (reciproche)

Il problema si pone nell'ottica della verifica dell'opponibilità ai terzi delle limitazioni alla proprietà solitarie delle limitazioni contenute nel regolamento, posto che – per regola generale (c.d. relatività del contratto ex art. 1372 cpv. c.c.) per la quale il "contratto non produce effetti che tra le parti).

È noto che tre solo le opzioni che giurisprudenza e dottrina hanno elaborato per qualificare giuridicamente dette limitazioni: **onere reale, obligatio propter rem o servitù.**

Rileva la Corte:

1) onere reale

E' l'opzione più difficile da dimostrare e – al tempo stesso - la più risalente nel tempo.

a. più difficile = non c'è una precisa definizione normativa che perimetri la categoria giuridica dell'onere reale;

b. più risalente = perché formulata la prima volta in una sentenza del 21.3.1927, in base alla quale *"le limitazioni convenzionali reciproche di proprietà stabilite fra proprietari di fondi in rapporto agli edifici che possono costruirsi sui fondi stessi, pur non costituendo servitù, vincolano, quando siano regolarmente trascritte, gli eredi e gli aventi causa dei contraenti"*.

Pur nel contrasto di tutta la dottrina, si tratta di definizione che generò una giurisprudenza conforme che, contraria la dottrina unanime, tenne banco fino agli inizi degli anni '50 del secolo scorso, allorché fu progressivamente abbandonata a favore della tesi della tipicità degli oneri reali e delle *obligationes propter rem*, gli uni e le altre ammissibili solo nei casi previsti dalla legge (cfr. nn. 596/58, 3982/57 e 141/51).

Ricorda, tuttavia, al Corte che – nonostante il dedotto abbandono, la qualifica di onere reale è sopravvissuta fino ai giorni nostri, espressa, sia pure in maniera tralazia, in alcune pronunce di questa Corte, che quasi mai, però, ha espressamente e chiaramente preso partito a favore di tale ipotesi:

- ordinanza n. 5336/17 si accenna agli oneri reali, nel senso che le limitazioni in oggetto sono alternativamente ricondotte a tale categoria, ad obbligazioni *ob rem* o a servitù al solo scopo di ritenere *invalida le clausole che, con formulazione del tutto generica e inadeguata, peraltro, a superare la presunzione ex art. 1117 c.c.*, limitino il diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali, riservando all'originario proprietario l'insindacabile diritto di apportare modifiche alle parti comuni, con conseguente intrasmissibilità di tale facoltà ai successivi acquirenti

- la sentenza n. 4920/06, avente ad oggetto una clausola del regolamento condominiale limitativa degli usi delle proprietà singole, pone *in alternativa tra loro servitù reciproche e gli oneri reali*, ma

solo per trarne le conseguenze sulla partecipazione al giudizio del proprietario oltre che del conduttore (peraltro enunciata mediante il semplice richiamo a giurisprudenza anteriore).

- la sentenza n. 18665/04 accenna all'alternativa tra servitù e oneri reali, ma solo per esigere nell'un caso come nell'altro il requisito di forma scritta ad substantiam.

- la decisione n. 5626/02 (conformi le nn. 24146/04 e 17694/07) parla delle clausole dei regolamenti che limitino i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, ma in effetti si riferisce solo a quest'ultima ipotesi, come di clausole costitutive di oneri reali o di servitù prediali, da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi. Ed anche in tal caso senza optare per l'una o l'altra soluzione, non richiedendolo l'oggetto del decidere

- la sentenza n. 11684/00 opera per una meditata presa di posizione sulle varie ipotesi, sostenendo che la previsione da parte del regolamento condominiale di un **peso a carico di una proprietà singola** e a favore di altre unità immobiliari condominiali integra una servitù, l'imposizione di **prestazioni positive a carico di alcuni condomini e a favore di altri** soggetti, condomini o meno, è un onere reale e la **limitazione del godimento** o dell'esercizio del diritto del proprietario singolo, quale il divieto di esercitare nell'immobile determinate attività, un'obligatio propter rem.

- sentenza n. 4509/97, massimata nel senso che le limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, costituiscono oneri reali (anche se la massimazione si limita, osserva la Corte, a dilatare un mero "obiter dictum")

- sentenza n. 11019/91, che qualifica come oneri reali le limitazioni ai poteri e alle facoltà che i singoli condomini hanno sulle parti di proprietà esclusiva, al fine di garantire il miglior godimento del bene altrui o comune, con riguardo specifico ai posti macchina di proprietà esclusiva e al correlato divieto di recintarli.

Questo excursus dimostra, secondo la Corte, come **il collegamento tra onere reale e limitazione alle facoltà di godimento delle proprietà singole in ambito condominiale si basi su proposizioni sostanzialmente apodittiche.**

Per contro, rileva la Cassazione è inaccoglibile, sia perché la servitù può ben essere "reciproca", sia perché l' onere reale ha una struttura inconciliabile con quella della servitù, atteso che:

(i) consiste in un'obbligazione periodica di dare o di fare

(ii) in caso di mancato pagamento il relativo credito è assistito dalla garanzia reale sul medesimo bene onerato;

(iii) si estingue mediante il c.d. abbandono liberatorio;

(iv) pacificamente può essere previsto solo dalla legge o nei casi da quest'ultima consentiti.

Caratterizzazione tutte, osserva la Corte, che non sono ravvisabili nel caso di limitazioni all' uso delle proprietà solitarie.

- non sono obbligazioni perché non consistono in un *agere necesse* (cioè, un dovere di azione, inteso come obbligo comportamentale imposto) del debitore per il soddisfacimento dell'interesse del creditore
- il *non facere* che grava sul proprietario non è il contenuto di un'obbligazione, ma la conseguenza del diritto minore che spetta agli altri proprietari singoli sul suo immobile, null'altro, dunque, che un *dovere di astensione* per l'esistenza di un diritto in re aliena; tale non facere non ha carattere periodico ma continuativo;
- non è assistito da garanzia sull'immobile;
- deriva da un atto di pura autonomia privata in un ambito in cui questa non è né assentita né esclusa dalla legge.

2) obligatio propter rem

Anche questa ricostruzione, dice la Corte, non soddisfa:

- il richiamo a detta categoria si è materializzato principalmente con riguardo o al divieto di eseguire opere nelle porzioni di proprietà individuale, ovvero di svolgere attività che rechino danno alle parti comuni dell'edificio (v. nn. 3123/12, 15763/04, 11692/99, 11717/97 e 3472/76) o all'obbligo di pagamento degli oneri condominiali per la conservazione delle cose comuni (nn. 6323/03, 8924/01, 4797/01, 1152/97, 1890/95, 6844/88 e 2658/87)

- in questo contesto di onere reale non può parlarsi, rilevato che

- non si tratta di obbligazioni, mancando il requisito dell' agere necesse nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio, che connota invece l'obbligazione anche se avente ad oggetto un non facere (cfr. n. 21024/16);
- le obligationes propter rem possono avere per oggetto unicamente un dare o un fare;
- inoltre, esse sono sottratte alla libera autonomia delle parti, nel senso che quest'ultima può prevederle solo nell'ambito di una corrispondente previsione legislativa (v. ad es. l'art. 1030 c.c.)
- inoltre, nel caso in cui limitazioni siano previste a carico ed a vantaggio di tutti i fondi di proprietà esclusiva, la reciprocità della limitazione è tale da costituire ciascun proprietario verso tutti gli altri quale debitore di un'obbligazione di non facere e creditore di un diritto perfettamente speculare (cfr. n. 21024/16, la quale ha osservato che la reciprocità delle obbligazioni comporta che ciascun soggetto del rapporto assume, ad un tempo, entrambe le posizioni, debitoria e creditoria, in virtù di una causa di scambio, la quale, a sua volta, ha ad oggetto delle utilità differenti. Pertanto, non vi può essere obbligazione reciproca quando ciascuno debba prestare all'altro un eguale speculare a quello cui questi è tenuto verso di lui.).

3) la soluzione da preferire: servitù reciproca

E', dunque, questa la soluzione accolta, almeno secondo quanto riferisce la sentenza in commento, che riferisce essersi ormai la giurisprudenza (n. 17159/22, non massimata, che a sua volta cita le nn. 6769/18, 23/04, 5626/02, 4963/01, 49/92, 4554/86; cui adde le nn. 277/64, 4781/83, 49/92, 11688/99, 4920/06, 1064/11, 14898/13 e 21024/16) assestata sulla tesi per cui

- le **restrizioni alle facoltà** inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, costituiscono **servitù reciproche**

- devono perciò essere approvate mediante espressione di una **volontà contrattuale**, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione

La Corte ritiene di dare continuità a questo indirizzo, citando la sentenza n. 7515/86 che precisò per la prima volta che l'art. 2659 c.c., comma 1, n. 2, secondo cui nella nota di trascrizione devono essere indicati il titolo di cui si richiede la trascrizione e la data del medesimo, va interpretato in collegamento con il successivo art. 2665 c.c., il quale stabilisce che l'omissione o l'inesattezza delle indicazioni richieste nella nota non nuoce alla validità della trascrizione "eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto". Quindi, nella nota deve risultare

- l'atto in forza del quale si domanda la trascrizione

- il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto produce in relazione al bene.

Visto nello specifico del rapporto condominiale,

- non basta che nella nota di trascrizione sia **citato il regolamento di condominio c.d. contrattuale**, ma occorre **indicarne le clausole incidenti** in senso limitativo dei diritti dei

condomini sui beni condominiali (o sui beni di proprietà esclusiva) (nello stesso senso, più di recente, si è espressa la sentenza n. 17493/14)

- sono, infatti, sicuramente ammissibili (sentenza n. 3258/83) sia di **servitù atipiche**, tipico essendo il solo genus così come regolato dall'art. 1027 c.c. e ss., sia di **servitù reciproche** (sent. nn. 524/21, 14820/18 e 5336/17)
- le servitù reciproche comportano che **ciascun fondo e', ad un tempo, servente e dominante**, data la corrispondenza biunivoca del peso imposto da un'apposita previsione contenuta nel regolamento contrattuale, a carico ed a favore di ciascuna unità di proprietà singola.

E, quindi, trattandosi di servitù (ancorchè reciproche) la loro opponibilità ai terzi segue la regola generale della trascrivibilità-opponibilità prevista per tutti i diritti reali.

- l'opponibilità ai terzi acquirenti di ciascuna unità singola **dipende dalla trascrizione**, prevista dall'art. 2643 c.c., n. 4, che deve riguardare la **specifica convenzione** che contenga la servitù stessa, con particolare richiamo alle clausole relative e al loro contenuto
- con la **creazione del condominio** per effetto della prima alienazione, la servitù è costituita a favore e contro il primo immobile di proprietà singola, da un lato, ed a favore e contro i restanti fondi ancora invenduti, dall'altro, e **così via finché con l'ultima vendita** ciascuna unità singola diviene servente e dominante verso ognuna delle altre
- in **assenza di trascrizione**, può essere sufficiente anche il **solo contenuto dell'atto di vendita**, però a condizione che
 - a) esso sia **corredato della specifica indicazione** delle clausole impositive della servitù, essendo del tutto insufficiente, il mero rinvio al regolamento condominiale;
 - b) dette **clausole siano ripetute nei successivi atti di trasferimento**, poiché diversamente torna ad operare il limite dell'art. 1372 c.c. (anche se, dice la Corte, più corretto sarebbe parlare di "iterazione della sua preesistenza negli atti traslativi del medesimo bene immobile".

Anche qui, dunque, ecco affermato il principio di diritto, disteso nei termini seguenti: *"Le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari delle unità singole di adibire il loro immobile a determinate destinazioni, costituiscono servitù reciproche a favore e contro ciascuna unità immobiliare di proprietà individuale, e sono soggette, pertanto, ai fini dell'opponibilità ultra partes, alla trascrizione in base all'art. 2643 c.c., n. 4, e art. 2659 c.c., comma 1, n. 2"*.

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

- ancora sulla determinazione del valore della causa in ipotesi di impugnazione della delibera: si deve considerare quello dell'atto impugnato e non quello dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore -

Il regolamento di competenza deciso da **Cassazione civile sez. VI, 11/08/2022, n. 24713** ribadisce come vada determinato il valore ('a fini della competenza) del giudizio di opposizione a delibera assembleare.

Il Tribunale dichiarava la propria incompetenza, per esser competente per valore il Giudice di Pace, dato l'ammontare della somma addebitata al ricorrente, pari ad Euro 1.371,54, rilevando che nei giudizi aventi ad oggetto le domande di annullamento o di nullità di delibere del condominio il *valore della causa, ai fini della competenza, va considerato con riferimento all'importo addebitato dalla delibera alla parte attrice e dalla stessa contestato*, e non all'ammontare complessivo risultante dal riparto approvato dall'assemblea.

La Corte va di contrario avviso, confermando un – recente – revirement, ch'è l'ha – appunto – portata a mutare di orientamento.

Secondo un primo orientamento (più risalente), ai fini della determinazione del valore della causa di annullamento o nullità delle delibere dell'assemblea di condominio in tema di ripartizione della

spesa, anche se il condomino agisce per sentire dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, occorre 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 della competenza, occorre avere riguardo al "thema decidendum", invece che al "quid disputandum", con la conseguenza 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. n. 6363 del 2010; Cass. n. 16898 del 2013; Cass. n. 21227 del 2018)

Di recente, tuttavia, sul solco di arresti di segno contrario (Cass. n. 1201 del 2010; Cass. n. 23559 del 2007; Cass. n. 6617 del 2004; Cass. n. 8447 del 2000), si è sostenuto che **la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino 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**, giacché 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 (Cass. n. 9068 del 2022; Cass. n. 19250 del 2021; Cass. n. 15434 del 2020)

Ed è a questo secondo orientamento che – con considerazione di portata certamente generale - la Corte ribadisce di aderire, evidenziando che:

- producendo la sentenza che dichiara la nullità o pronuncia l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale sempre un effetto caducatorio unitario, nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro, la domanda di impugnazione proposta dal singolo non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validità dell'intera deliberazione (cfr. Cass. n. 15434 del 2020),
- la considerazione che tale soluzione appare più rispondente al consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui, in tema di competenza per valore, l'art. 12 c.p.c., comma 1, - per il quale " 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 " - 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. n. 2850 del 2018; Cass. n. 2737 del 2012; Cass. n. 21529 del 2004).

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

-ancora su impugnazione della delibera di spesa, annullabilità, nullità ed ambito del sindacato concesso al giudice del merito; è ribadito: l'assemblea non è in tribunale -

Ribadisce che solo una pronuncia giudiziale può imporre al condomino il pagamento di una somma di danaro, la decisione resa da **Cassazione civile sez. VI, 12/08/2022, n.24804**

Risultava parzialmente accolta l'opposizione promossa dal condomino, avverso il decreto ingiuntivo avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio a titolo di spese condominiali ripartite con acconcia delibera assembleare. La sentenza trovava sostanziale conferma in appello, laddove il Tribunale si limitava soltanto a riformare la pronuncia di primo grado quanto alla somma chiesta a titolo di spese per il precetto.

La Corte sviluppa (e ripropone) arresti ormai consolidati in tema di opposizione a decreto ingiuntivo.

1) opposizione a decreto ingiuntivo e mancata impugnazione della delibera, asseritamente affetta da errori

Ed allora:

- nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15696; Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569)
 - il giudice, pronunciando sul merito, emetterà una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare
 - la delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672)
 - il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137 c.c., comma 2, o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741)
- dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, pertanto, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dall'art. 1137 c.c., comma 1, discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune (Cass. Sez. 2, 05/11/1992, n. 11981)
- alla stregua dei principi enunciati da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca soltanto vizi comportanti l'annullabilità della deliberazione assembleare su cui è fondata l'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento

Nella specie:

a) un preventivo o un rendiconto consuntivo approvato dall'assemblea che, come assume il ricorrente nel secondo motivo, contenga errori nel prospetto dei conti individuali del singolo condomino, per effetto di inesatta contabilizzazione delle morosità e dei pagamenti precedenti di quel partecipante, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., deve comunque essere impugnato dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 2, non essendo consentito rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (cfr. Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n.

3291; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254): in caso contrario, si verifica l'effetto di consolidamento dell'approvazione

b) l'indicazione delle somme rimaste insolte da un partecipante, dà luogo all'annullabilità della stessa, alla stregua dei principi enunciati dalla medesima sentenza Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, in quanto non viene dedotta una modificazione dei criteri legali di riparto delle spese da valere per il futuro, quanto una erronea ripartizione in concreto in violazione di detti criteri

c) nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte, il vizio non poteva, pertanto, essere sindacato dal giudice in sede di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fondati su tale delibera, in mancanza di apposita domanda riconvenzionale di annullamento, con conseguente inammissibilità delle censure rivolte dal ricorrente.

2) la delibera non può condannare alle spese

Differente conclusione, dice la Corte, deve raggiungersi quanto al diverso vizio attinente alla ripartizione delle spese legali per l'intimazione di diffide stragiudiziali operata nell'interesse del condominio:

- è affetta da **nullità** - che può perciò sempre essere dedotta ed anche rilevata d'ufficio nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali - la deliberazione dell'assemblea condominiale **che ponga a totale carico** di un condomino le spese del legale incaricato dal condominio per una procedura iniziata contro il singolo partecipante, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la **soccombenza** (Cass. Sez. 2, 26/04/1994, n. 3946; Cass. Sez. 2, 06/10/2008, n. 24696; Cass. Sez. VI-2, 21/06/2022, n. 20009)

- si reputa invece **legittima** la delibera assembleare che addebiti **integralmente** al condomino moroso le **spese legali liquidate** a suo carico titolo giudiziale emesso in favore del condominio (Cass. Sez. 6 - 2, 18/01/2016, n. 751)

- interpretazione può essere ribadita anche in forza degli insegnamenti contenuti in Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, in quanto **esula dalle attribuzioni dell'assemblea**, previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), **porre a carico di un singolo condomino una determinata spesa** sulla base di un accertamento di responsabilità che non provenga da una sentenza e che sia, piuttosto, espressione della volontà maggioritaria dei condomini.

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

-ancora sui limiti delle competenze dell'assemblea in punto individuazione dei beni comuni e responsabilità da atto illecito -

Sulla stessa linea ideale della precedente si pone **Cassazione civile sez. VI, 12/08/2022, n.24805** secondo che ribadisce:

a. non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale la deliberazione che determini a maggioranza **l'ambito dei beni comuni e delle proprietà esclusive** (ex multis, Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612; Cass. Sez. 2, 20/03/2015, n. 5657): dal giudizio di impugnazione di una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c. - quindi ed in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c., che però poi imporrebbe la partecipazione, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario - può discendere una sentenza avente efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (ex multis, Cass. Sez. 2 22/11/2021, n. 35794);

b) esula parimenti del tutto dai poteri dell'assemblea di condominio, e quindi dall'oggetto proprio del sindacato sulle sue deliberazioni ex art. 1137 c.c., **l'accertamento della responsabilità da atto illecito, che costituisca il presupposto della ripartizione di un obbligo risarcitorio** (arg. da Cass. Sez. 2, 07/11/2017, n. 26360; Cass. Sez. 2, 24/04/2013, n. 10053; Cass. Sez. 2, 22/07/1999, n. 7890). La chiarezza di tali precisazioni ci esime da ogni ulteriore approfondimento.

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

- sulla legittimazione esclusiva dell'amministratore in sede di impugnazione di delibera assembleare: ogni altro intervento (di condomini ne terzi) è adesivo dipendente, che non attribuisce autonoma legittimazione all'impugnazione, nell'inerzia dell'amministratore. -

Ancora di ritualità della convocazione in assemblea si occupa la Corte con **Cassazione civile sez. VI, 12/08/2022, n.24806.**

Il giudizio concerne un'impugnazione di deliberazione assembleare ex art. 1137 c.c.. Rileva (e ricorda) in proposito la Corte che:

- per consolidato orientamento di questa Corte, **spetta in via esclusiva all'amministratore** del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379)

- tale legittimazione dipende dal fatto che la relativa deliberazione assembleare ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi.

- nelle controversie concernenti impugnativa ex art. 1137 c.c., delle deliberazioni dell'assemblea, nelle quali è unico legittimato passivo l'amministratore di condominio, non è ammissibile il gravame avanzato da un soggetto, nella specie l'ex amministratore condominiale, intervenuto adesivamente alle posizioni del condominio: tale intervento si qualifica come intervento adesivo dipendente, di tal che, stando all'art. 105 c.p.c., comma 2,

- i poteri dell'intervenuto sono poi limitati all'espletamento di un'attività accessoria e subordinata a quella svolta dalla parte adiuvata
- in caso di acquiescenza alla sentenza della parte adiuvata, l'intervenuto adesivo dipendente non può proporre alcuna autonoma impugnazione, né in via principale né in via incidentale (Cass. Sez. 2, 04/02/2021, n. 2636; Cass. Sez. Unite, 17/04/2012, n. 5992)

non vale a costituire un'autonoma posizione processuale di parte nel giudizio ex art. 1137 c.c., in capo all'intervenuto (con la facoltà, quindi, di coltivare il procedimento nei vari gradi anche in presenza di una rinuncia agli atti o di un'acquiescenza alla sentenza ad opera del condomino attore originario) la circostanza che il Condominio fosse rimasto inizialmente contumace e si fosse poi costituito "rimettendosi" alle "determinazioni del giudice, senza proporre eccezioni e senza avanzare difese alla domanda proposta"

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

-ancora sul decoro architettonico -

Ribaditi principi noti: **Cassazione civile sez. VI, 12/08/2022, n.24807**

Si parla di decoro architettonico; riafferma la Corte, richiamando precedenti arresti (Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398):

- ai fini della tutela prevista in materia di modificazioni delle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato, abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano pregiudicate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica **identità**
- la tutela del decoro architettonico attiene **a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno**, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, per cui il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza autorizzazione del condominio, esercitare una autonoma facoltà di modificare quelle parti esterne, a prescindere da ogni considerazione sulla proprietà del suolo su cui venga realizzata l'opera innovativa
- si configura, in astratto (e nel caso di modifica unilaterale delle parti esterne), peraltro, **non una violazione dell'art. 1120 c.c., comma 2, , ma dell'art. 1102 c.c.**, disposizione invero

applicabile a tutte le innovazioni che non comportano interventi approvati dall'assemblea e quindi spese ripartite fra tutti i condomini;

- si deve del pari riaffermare (ma è dato testuale) che, in tema di condominio, è illegittimo l'uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale (Cass. Sez. 2, 22/08/2012, n. 14607)

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

-un richiamo sui poteri dispositivi dell'assemblea e su quelli (di gestione) dell'amministratore -

Di una singolare fattispecie, afferente l'ambito dei poteri – di azione esecutiva – dell'amministratore e - di gestione-governo – dell'ente dell'assemblea, si occupa **Cassazione civile sez. VI, 12/08/2022, n.24808.**

Ingenerandosi il contenzioso da un'opposizione a decreto ingiuntivo, torna a ribadire la Corte che “nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15696; Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). Il giudice, pronunciando sul merito, emetterà una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare. Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137 c.c., comma 2, o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741)”.

L'obbligo del condominio e, quindi, dei singoli condomini, verso i terzi:

- deriva dall'**approvazione del rendiconto annuale** dell'amministratore, pertanto, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dall'art. 1137 c.c., comma 1, discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune (Cass. Sez. 2, 05/11/1992, n. 11981)
- il rendiconto consuntivo che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino **riporti le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute** (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea può essere **impugnato ai sensi dell'art. 1337 c.c.**, costituendo altrimenti **esso stesso idoneo** titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (Cass. Sez. 6 - 2, 15/02/2021, n. 3847).

Ciò premesso, si arriva a definire lo specifico della ripartizione dei poteri:

a. spetta all'assemblea condominiale (e non all'amministratore)

a.1. il "potere" di approvare una **transazione** riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli (cfr. Cass. Sez. 2, 16/01/2014, n. 821; Cass. Sez. 2, 25/03/1980, n. 1994)

a.2. in tal senso depone altresì l'**art. 1129 c.c., comma 9**, introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220 il quale **comunque obbliga l'amministratore ad agire** per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, con ciò confermando che non rientra, quindi, tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i

condomini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi senza apposita autorizzazione dell'assemblea

b. irrilevante il fatto che nelle more sia intervenuta una transazione: si tratta di **iniziativa contrattuale dell'amministratore, senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea**, non determina, infatti, l'insorgenza di alcun obbligo per il condominio,

b.1. ciò sarebbe potuto avvenire solo in caso in cui il terzo avesse fatto ragionevolmente affidamento sull'operato e sui poteri dell'amministratore, giacché i poteri di quest'ultimo e le attribuzioni dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1335 c.c. (Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20136)

b.2. la ravvisabilità della ratifica, ai sensi dell'art. 1399 c.c., di un contratto stipulato dall'amministratore eccedendo dalle proprie attribuzioni e non investito del relativo potere dall'assemblea suppone che la stessa surroghi il necessario atto deliberativo dell'organo collegiale e costituisce apprezzamento di fatto che non può essere compiuto in sede di legittimità, come invece invoca la ricorrente

b.3. né può parlarsi di "ratifica implicita" dell'accordo raggiunto tra la condomina e l'amministratore, desunta, secondo la ricorrente, dal comportamento costante dei condomini per più di tre lustri, che avevano tollerato il mancato pagamento delle spese condominiali da parte della società, in quanto una siffatta convenzione in deroga ai criteri legali di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c., non può intendersi approvata o ratificata per "facta concludentia" (arg. da Cass. Sez. 2, 15/10/2019, n. 26042Cass. Sez. Unite, 30/12/1999, n. 943).

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

-una conferma (ormai superflua, data l'espressa abrogazione del riferimento al "ricorso", operato dalla novella) della specialità della materia condominiale -

Il confermativo decisum di **Cassazione civile sez. II, 18/08/2022, n.24903** con un obiter riconferma (seppur sub specie rito applicabile) la specialità della normativa condominiale.

Si discuteva della tempestività dell'appello proposto dal ricorrente avverso la sentenza del Tribunale che aveva rigettato la sua opposizione all'ordinanza di ingiunzione emessa nei suoi confronti dalla Provincia di Verona per la violazione della L.R. Veneto n. 44 del 1982, art. 33, comma 2.

La Corte di appello giudicava il gravame inammissibile perché tardivo, essendo stato introdotto con ricorso notificato dopo lo spirare del termine di cui all'art. 327 c.p.c. (trattandosi di giudizio introdotto prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 150 del 2011 e che, pertanto, soggiaceva alla disciplina della L. n. 689 del 1981, art. 22).

La Corte di Appello rilevava che l'appello andava introdotto con citazione, cosicché la forma del ricorso, adottata dall'appellante, in tanto avrebbe potuto veicolare ritualmente il gravame in quanto la notifica del ricorso, non già il solo deposito del medesimo, fosse intervenuta nel rispetto del termine di cui all'art. 327 c.p.c..

Nel rigettare il ricorso la Corte testualmente certiora: "Il primo motivo di ricorso va disatteso, essendosi la Corte di appello adeguato all'insegnamento della giurisprudenza di legittimità alla cui stregua l'appello avverso sentenze in materia di opposizione ad ordinanza-ingiunzione, pronunciate ai sensi della L. 24 novembre 1981, n. 689, art. 23 in giudizi iniziati prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, ove erroneamente introdotto con ricorso anziché con citazione, è suscettibile di sanatoria, a condizione che nel termine previsto dalla legge l'atto sia stato non solo depositato nella cancelleria del giudice, ma anche notificato alla controparte, non trovando applicazione il diverso principio, non suscettibile di applicazione al di fuori dello specifico ambito, affermato con riguardo alla sanatoria delle impugnazioni delle deliberazioni di assemblea di condominio spiegate mediante ricorso, e senza che sia possibile rimettere in termini l'appellante,

non ricorrendo i presupposti della pregressa esistenza di un consolidato orientamento giurisprudenziale poi disatteso da un successivo pronunciamento (SS.UU. 2907/2014)”.
***** ***** *****

-ancora in tema di delibera assembleare che autorizza il distacco: la questione della condanna al riallaccio e la c.d. certificazione energetica. Distacco e dismissione dell' impianto centralizzato.-

Di distacco dal servizio centralizzato (e di dismissione dell' impianto centralizzato) si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/08/2022, n.24976.**

Un condomino impugnava la delibera assembleare con la quale era stato autorizzato il distacco del Condominio dall'impianto centralizzato di riscaldamento e di acqua calda, assumendo che la delibera fosse nulla e chiedendo, in conseguenza della declaratoria di invalidità, la condanna del convenuto a porre in essere quanto necessario per il riallaccio al servizio centralizzato.

Si trattava di c.d. supercondominio, nel senso che l' immobile acquistato dall' impugnante faceva capo ad un condominio, a sua volta facente parte di un complesso comprendente altri circa sessanta Condomini periferici: nello specifico, il Condominio dell'opponente, oltre alla villa di proprietà dell'attrice, comprendeva altre venti ville, ed era disciplinato dal regolamento predisposto dall'originario costruttore-venditore.

Ci si doleva che, nonostante ciò, nell'assemblea che aveva assunto la delibera impugnata, con l'unanimità dei voti dei 15 condomini presenti (pari a 749,28 millesimi), si era deciso di procedere al distacco dell'impianto centralizzato, con invito ai Condomini di munirsi di impianto autonomo, ciò nonostante il fatto che l'art. 6 del regolamento del Condominio periferico, all'ultimo comma, non consentisse la rinuncia ai servizi comuni; e lo stesso regolamento del Supercondominio o Condominio centrale, ribadiva il divieto di distacco.

Il (super) condominio convenuto si costituiva in giudizio resistendo alla domanda ed evidenziando, in particolare, che l'impianto centralizzato, risalendo ad oltre trenta anni prima, era ormai obsoleto e logoro e necessitava di sempre più frequenti interventi di manutenzione, che risultavano estremamente onerosi, attesa anche la tecnica di realizzazione del detto impianto.

La decisione di distaccarsi era stata confermata in una recente assemblea, nella quale si era evidenziato anche che i costi per assicurare la conservazione del vecchio impianto erano ingenti e del tutto insostenibili.

Il Tribunale di prossimità accoglieva la domanda e dichiarava la **nullità** della delibera impugnata, condannando il Condominio a porre in essere quanto necessario al **riallaccio** al servizio termico centralizzato, nel termine di 120 giorni dalla pronuncia. Compensava, poi, per intero, le spese di lite. Il Condominio soccombente impugnava la sentenza, chiedendone l'integrale riforma.

La **Corte d'appello**, in accoglimento del gravame e in totale riforma della pronuncia impugnata, **rigettava le domande di parte attrice.**

All' esito di un primo passaggio avanti il giudice di legittimità (il quale rilevava rilevava, in ordine alla legittimazione dell'attrice a far valere la nullità della delibera impugnata, che la valutazione compiuta dalla Corte territoriale in merito all'affermata carenza di interesse in concreto ad agire appariva connotata da illogicità e incoerenza e, quanto agli tre motivi, che la sentenza impugnata aveva arrestato la propria decisione al rilievo dell'inammissibilità della domanda attorea per difetto di una delle condizioni dell'azione, senza quindi procedere in alcun modo all'esame nel merito della pretesa azionata), veniva riattivato il giudizio di rinvio: il giudice di appello lo accoglieva parzialmente e rigettava la domanda di riallaccio al servizio di riscaldamento e di acqua calda centralizzato e confermava, per il resto, la pronuncia impugnata, compensando tra le parti le spese del primo giudizio d'appello, del giudizio di cassazione e del giudizio di rinvio.

Rilevava – tra le altre cose - la Corte di prossimità:

a) che, secondo il consolidato orientamento della Corte di legittimità, il condomino poteva legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione degli altri condomini

b) che la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, avesse respinto la richiesta di autorizzazione al distacco era nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune;

c) che a tale rinuncia non ostava il regolamento contrattuale che avesse vietato tale distacco o, come nella specie, non avesse ammesso la rinuncia ai servizi comuni, e ciò perché il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non poteva derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c., comma 4, e non poteva menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre era possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c., non dichiarato inderogabile, sicché l'inderogabilità non sarebbe stata ravvisabile quanto al distacco delle derivazioni individuali dagli impianti di riscaldamento centralizzato e alla loro trasformazione in impianti autonomi.

d) che, alla luce dei principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità e in ragione dello stato di cose esistenti al momento del distacco, e a maggior ragione al momento della proposizione della domanda e nella situazione attuale, in cui avrebbe dovuto farsi luogo al riallaccio, non poteva meritare tutela "la ratio atipica dell'impedimento al distacco, in quanto espressione di prevaricazione egoistica da parte di un solo condomino e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale";

e) che effettivamente si riscontrava un profilo di nullità della delibera avente un oggetto - ossia il distacco degli impianti singoli da quello centralizzato e la creazione di impianti autonomi - che, pur potendo discendere dalla scelta dei singoli partecipanti e pur potendo verificarsi per quanto da essi attuato, non rientrava tra le competenze dell'assemblea, nullità che, pur non essendo stata dedotta dalla parte, era rilevabile d'ufficio.

La sentenza veniva ricorsa per Cassazione nel quale la decisione della Corte di Appello veniva riformata in punto dichiarazione di carenza di interesse e conseguente inammissibilità della domanda.

Il successivo giudizio di rinvio si concludeva con parziale riforma della decisione di prime cure e, pertanto, con il rigetto della domanda, rilevando il giudice del rinvio che:

a. il condomino poteva legittimamente rinunciare all'uso dell'impianto di riscaldamento comune

b. la delibera assembleare, pur in presenza delle condizioni legittimanti il distacco, aveva ingiustamente respinto la richiesta di distacco

c. facoltà che non poteva dirsi preclusa dal regolamento contrattuale, perché il regolamento -anche se contrattuale - non poteva derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c. né poteva menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge.

Proponeva nuovo ricorso per cassazione, la condomina soccombente, che accoglieva parzialmente il ricorso, sviluppando il seguente iter argomentativo.

a) i motivi di ricorso:

a.1. violazione e falsa applicazione dei principi generali regolanti gli effetti di una delibera condominiale dichiarata nulla nonché il difetto di motivazione in relazione all'art. 24 Cost., per avere la Corte di merito - dopo avere correttamente, seppure per motivi diversi da quelli dedotti dall'attrice, ritenuto nulla la delibera impugnata, nella parte in cui ha disposto il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento ed acqua calda - omesso di trarne la necessaria e doverosa conseguenza, non condannando il Condominio al riallaccio,

a.2. violazione e falsa applicazione di diritti costituzionalmente protetti e segnatamente dell'art. 32 Cost., per avere la Corte distrettuale disatteso il diritto fondamentale alla salute, pur avendo richiamato fumosi principi di rango costituzionale e asseritamente solidaristici, neppure identificati,

a.3. violazione e falsa applicazione dell'art. 1372 c.c., e dell'art. 1138 c.c., per avere la Corte di merito erroneamente ritenuto che il regolamento condominiale di origine contrattuale potesse essere validamente modificato con il voto di alcuni soltanto dei condomini, sicché il fatto che tutti i condomini del Condominio periferico si fossero dovuti adeguare all'imposizione di munirsi di un impianto autonomo non avrebbe avuto rilievo ai fini della pretesa validità della delibera impugnata,

a.4. violazione delle disposizioni di cui alla L. n. 10 del 1991, per avere la Corte d'appello dichiarato la nullità della delibera impugnata, seppure per motivi diversi da quelli adottati dalla ricorrente, omettendo di considerare che la delibera era invalida per contrasto insanabile con le finalità e le disposizioni della L. n. 10 del 1991, che si occupa proprio di quel risparmio energetico che la sentenza impugnata affermava essere un preminente fine d'interesse generale, attribuendo, invece, prevalenza agli impianti autonomi, con violazione delle disposizioni normative, allora ed ora vigenti e inderogabili

a.5. violazione e falsa applicazione delle disposizioni regionali e comunitarie in materia di riscaldamento, per avere la Corte distrettuale sancito l'esistenza di un diritto al distacco, in realtà inesistente.

Gli ulteriori motivi riguardavano, pur con diverse prospettive di analisi, la violazione delle disposizioni dettate dalle disposizioni sul contingentamento dei consumi energetici, rilevando che non esisterebbe una preferenza del legislatore per il distacco, in favore della costituzione di impianti autonomi, non potendo tale facoltà essere esercitata con un atto unilaterale e senza alcuna motivazione, poiché chi avesse voluto distaccarsi avrebbe dovuto dare atto delle soluzioni da adottare e scegliere quella più opportuna energeticamente e compatibile con l'ambiente; questione adottata anche sotto il profilo della valutazione delle prove assunte sul punto nel giudizio di merito.

Si doleva, poi, del fatto che la Corte di appello avesse negato la condanna al riallaccio, non indicando le ragioni giuridiche della decisione, né le norme di legge e i principi di diritto applicati, attraverso una motivazione solo apparente.

**b) il ricorso incidentale sulla confutazione
delle ragioni poste a fondamento della conferma
della dichiarazione di nullità della delibera
che ha disposto il distacco di tutte le unità immobiliari
del Condominio periferico: un excursus**

La corte, nel dichiarare l'infondatezza del motivo rilevando che la delibera ha deciso la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in favore di impianti unifamiliari, ma non ha statuito che si dovessero intraprendere concretamente i lavori di modificazione dell'impianto, in particolare senza nulla statuere circa il progetto di realizzazione delle opere previste dalla L. n. 10 del 1991, art. 28, comma 1, (norma successivamente abrogata dal D.Lgs. n. 48 del 2020, art. 17, comma 3), secondo cui il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli artt. 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.

Arriva, così, la Corte a sviluppare un excursus storico sulla normativa de qua finalizzata ad ottemperare alla stessa L. n. 10 del 1991.

- la **L. n. 10 del 1991**, art. 26, comma 2, in base al suo testo originario, vigente all'epoca in cui è stata adottata la delibera impugnata, stabiliva che, per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, ivi compresi quelli di cui all'art. 8, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali
- a' sensi del **D.Lgs. n. 311 del 2006**, art. 7, comma 1, - che ha introdotto il **D.Lgs. n. 192 del 2005**, art. 16, comma 1 bis, - la L. n. 10 del 1991, art. 26, comma 2, è stato sostituito dal

seguinte: "Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali"

- la **L. n. 99 del 2009**, art. 27, comma 22, ne ha disposto la modifica, nel senso che, dopo le parole: "maggioranza semplice delle quote millesimali", sono state aggiunte le seguenti: "rappresentate dagli intervenuti in assemblea".
- Il **D.Lgs. n. 220 del 2012**, art. 28, comma 1, ha stabilito che le parole "semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea" fossero sostituite dalle seguenti: "degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio"
- il **D.L. n. 63 del 2013**, art. 18, comma 3, convertito, con modificazioni, in L. n. 90 del 2013, nel modificare il D.Lgs. n. 192 del 2005, art. 16, comma 1 bis, ha previsto che le parole "attestato di certificazione energetica" siano sostituite dalle parole "attestato di prestazione energetica", per cui allo stato la norma così recita: Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

c) riflessi sulla delibera impugnata

La Corte ha dichiarato la nullità della delibera impugnata, nella parte in cui ha disposto, a maggioranza dei condomini, rappresentanti un valore pari a 749,28 millesimi, il distacco di tutte le unità immobiliari dall'impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzato, confermando, sul punto, la sentenza di primo grado, disattendendo, tuttavia, la correlata domanda del condomino ricorrente, volta ad ottenere la condanna del Condominio al riallaccio a tale impianto, nel frattempo dismesso, ripristinando lo status quo ante.

La Corte di merito:

- ha dapprima evocato il contrasto con il regolamento contrattuale
- successivamente ha valorizzato la circostanza che un siffatto distacco non rientrerebbe nelle competenze dell'assemblea, pur potendo discendere da una scelta dei singoli partecipanti: la dismissione dall'impianto centralizzato non potrebbe essere imposta dall'assemblea, a maggioranza, per tutti i condomini
- sul rigetto della correlata domanda di restaurazione dello status quo ante, la Corte territoriale ha addotto argomentazioni riconducibili ad una sorta di "eccessiva onerosità" per gli altri condomini, sostenendo che la disposizione coattiva del riallaccio, in favore del condomino dissenziente, pur a fronte della dismissione nelle more dell'impianto centralizzato e della creazione, a cura di tutti i condomini, di impianti autonomi, - per un verso - interesserebbe la posizione di un terzo, non evocato in giudizio, ossia il Condominio centrale presso la cui centrale termica sono allacciati gli impianti centralizzati di ciascun condominio periferico, e - per altro verso - costituirebbe "espressione di prevaricazione egoistica da parte di un singolo condomino e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale".

Dal punto di vista dell'individuazione delle disposizioni applicabili:

A. prima che entrasse in vigore la L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 5, la trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti autonomi richiedeva **l'approvazione all'unanimità**, giacché l'abbandono dell'impianto centralizzato, la rinuncia alle precedenti modalità di riscaldamento, la destinazione a nuovo impianto di locale idoneo, la necessità di nuove opere e

relativi oneri di spesa non potevano essere imposte al condomino dissenziente ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2 (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4219 del 23/02/2007);

-la delibera assembleare, quindi, **non** avrebbe potuto **imporre** ai condomini dissenzienti tale distacco, **ma** avrebbe potuto limitarsi **solo ad autorizzare (o a prendere atto del) il distacco** in favore dei condomini che ne avessero fatto istanza, in attuazione di un loro diritto potestativo, in quanto intendessero avvalersi di un impianto autonomo, senza però pregiudicare il funzionamento di quello centralizzato in favore dei condomini che non avessero inteso esercitare tale facoltà

- sarebbe, dunque, stata **nulla per impossibilità giuridica dell'oggetto**, in quanto lesiva dei diritti attribuiti dalla legge ai condomini sulle parti comuni dell'edificio, **la deliberazione** approvata a maggioranza che avesse **stabilito l'eliminazione o il non uso, in via definitiva, dell'impianto** di riscaldamento e acqua calda centralizzato, disponendo la sostituzione dell'impianto centrale con impianti autonomi collocati nelle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva, posto che tale deliberato avrebbe determinato l'impedimento all'uso dell'impianto comune in danno dei condomini dissenzienti e avrebbe menomato le facoltà e i poteri inerenti ai loro diritti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11739 del 01/08/2003; Sez. 2, Sentenza n. 1302 del 07/02/1998; Sez. 2, Sentenza n. 1926 del 16/02/1993)

- la delibera dell'assemblea dei condomini di **eliminare l'impianto di riscaldamento centralizzato**, per far luogo ad impianti autonomi, avrebbe richiesto **il consenso unanime dei condomini**, in quanto avrebbe configurato non una semplice modifica, ma una radicale alterazione della cosa comune nella sua consistenza materiale e nella sua destinazione: radicale alterazione obiettivamente pregiudizievole per tutte le unità immobiliari già allacciate e in contrasto con il disposto di cui all'art. 1120 c.c., comma 2, - secondo la formulazione vigente *ratione temporis* -, che vieta le innovazioni, le quali rendano le parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino dissenziente.

B. dopo l'entrata in vigore della L. n. 10 del 1991, la delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ai sensi dell'art. 26, comma 2, di tale legge (nella versione vigente *ratione temporis*), in relazione all'art. 8, lett. g), della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, comma 1, della stessa legge, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera.

La norma, infatti, distingue

b.1. una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 c.c.)

b.2. una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 862 del 20/01/2015; Sez. 2, Sentenza n. 4216 del 20/02/2009; Sez. 2, Sentenza n. 3515 del 22/02/2005; Sez. 2, Sentenza n. 1166 del 29/01/2002)

b.3. ai fini della validità della delibera condominiale di trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti individuali adottata ai sensi della L. 9 gennaio 1991, n. 10, a maggioranza delle quote millesimali e in conformità agli obiettivi di risparmio energetico perseguiti da tale legge - *non sono, dunque, necessarie verifiche preventive circa l'assoluta convenienza della trasformazione quanto al risparmio dei consumi di ogni singolo impianto, né si richiede che l'impianto centralizzato da sostituire sia alimentato da fonte diversa dal gas*, occorrendo soltanto che siano alimentati a gas quelli autonomi da realizzare (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10860 del 16/05/2014; Sez. 2, Sentenza n. 22276 del 27/09/2013).

d) dismissione dell'impianto centralizzato e facoltà individuale di ciascun condomino di provvedere alla disattivazione da un impianto centralizzato)

che continua a funzionare per ogni altro condomino.

Diritto previgente e jus superveniens.

Secondo la Corte, si tratta di due diverse situazioni che operano su piani diversi: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28051 del 02/11/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 11970 del 12/05/2017; Sez. 2, Sentenza n. 19893 del 29/09/2011:

a) per quel che riguarda la **dismissione** = opera - secondo la L. n. 10 del 1991 - il governo del principio delle maggioranze prescritte per la dismissione dall'impianto centralizzato, il che postula che la collettività dei condomini sia interessata al distacco, **quindi è dismesso l'intero impianto;**

b) per quel che concerne il **distacco** = resta fermo comunque il diritto potestativo di ciascun condomino di abdicare dall'uso dell'impianto comune di riscaldamento, affinché possa costituirsi un impianto autonomo, sempre che l'interessato provi

b.1. che dal distacco deriverà una effettiva proporzionale riduzione delle spese di esercizio

b. non si verificherà un pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto centrale stesso: segnatamente che da tale disattivazione non derivi né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione dei servizi (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7708 del 29/03/2007; Sez. 2, Sentenza n. 15079 del 30/06/2006; Sez. 2, Sentenza n. 5974 del 25/03/2004).

Qui, dunque, **l'impianto resta in funzione, ma singoli condomini decidono di non avvalersene.**

c.) il **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412**, prevede la possibilità per il condomino di installare un impianto termico a risparmio energetico, previo distacco dall'impianto centralizzato. In questo caso non è interessata l'operatività di un servizio comune, che resta attivo, pur dovendosi prendere atto della rinuncia di singoli condomini ad avvalersene.

d) l'**art. 1118 c.c.**, come modificato dalla L. n. 220 del 2012, consente al condomino di **distaccarsi** dall'impianto centralizzato - di riscaldamento o di raffreddamento - condominiale allorché una siffatta condotta non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravi di spesa per gli altri condomini, e dell'insussistenza di tali pregiudizi quel condomino deve fornire la (d.1) prova, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, (d.2.) salvo che l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria, autonoma valutazione del loro non verificarsi (Cass. Sez. 6-2, Sentenza n. 22285 del 03/11/2016).

e) anche in caso di distacco/rinuncia, (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18131 del 31/08/2020)

e.1) il condomino resta obbligato a pagare **le sole spese di conservazione** del centralizzato - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia -, perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare;

e.2. se - tuttavia - in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento, egli non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa.

e) le conseguenze sulla validità della delibera e sui requisiti per la sua legittima adozione

con riguardo alla eliminazione dell'impianto centralizzato

In ragione di queste premesse

- è **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**

- 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, (secondo l'attuale formulazione), L. n. 10 del 1991, art. 26, comma 5, e D.Lgs. n. 102 del 2014, art. 9, comma 5, (come modificato dal D.Lgs. n. 141 del 2016, 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" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18131 del 31/08/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 32441 del 11/12/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 28051 del 02/11/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 11970 del 12/05/2017; Sez. 6-2, Sentenza n. 22285 del 03/11/2016; Sez. 2, Sentenza n. 24209 del 13/11/2014; Sez. 2, Sentenza n. 19893 del 29/09/2011)
- la delibera che dispone **l'eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato** per far luogo ad impianti autonomi nei singoli appartamenti, in tanto può essere adottata a maggioranza, e quindi in deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c., **in quanto sia previsto che avvenga nel rispetto delle previsioni legislative di cui alla L. n. 10 del 1991, ossia a garanzia sull'an e sul quomodo della riduzione** del consumo specifico di energia, del miglioramento dell'efficienza energetica, dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (pur non dovendo curarne previamente l'esecuzione): cioè, sistema automatico di regolazione della temperatura, con determinazione dei consumi per le singole unità immobiliari

f) le (emblematiche) ragioni di illegittimità dell'impugnata delibera

La delibera impugnata (che aveva settemplice disposto la soppressione dell'impianto centralizzato ed obbligato i condomini a munirsi di impianto autonomo) è illegittima in quanto

a. non prevede l'introduzione di un sistema automatico di regolazione della temperatura, con determinazione dei consumi per le singole unità immobiliari

b. ciascun condomino è stato, altresì, autorizzato a provvedere autonomamente ad installare l'impianto ritenuto più opportuno, senza alcun vincolo o indirizzo sui termini di detta conversione.

In concreto, dunque, non si tratta di una delibera che dispone la trasformazione o sostituzione - dettando il conseguente passaggio allo scopo di assicurare il risparmio energetico e la tutela ambientale - dell'impianto centralizzato in impianti autonomi, ma di delibera che si limita a disporre **il mero profilo depressivo o abdicativo dell'impianto centralizzato** e rimettendo ai singoli condomini la facoltà di dotarsi di impianti autonomi, in base alle loro scelte e senza alcuna previa indicazione.

Per esser valida (e, dunque, avere oggetto lecito) si doveva prevedere che **fosse il condominio, che ne aveva titolo perché proprietario di tutte le parti comuni dell'intero edificio (supercondominio), compreso l'impianto di riscaldamento centralizzato, a dover eseguire e depositare in Comune il progetto di trasformazione dello stesso**, con indicazione di tutte le opere necessarie al contenimento del consumo energetico dell'intero edificio, corredate dalla richiesta **relazione tecnica attestante la rispondenza della trasformazione alle prescrizioni di legge**, sia pure con modalità semplificate, ove tanto fosse stato previsto dalle autorità locali, sino a restringerne il contenuto ai soli elementi identificativi dell'impianto e del generatore installato (come suggerisce la circolare del Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato del 13 dicembre 1993, n. 231/F in Gazzetta Ufficiale n. 297, serie generale, parte prima, del 20 dicembre 1993).

E qui la Corte sviluppa una interessante precisazione: non si trattava d'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e di il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, ma della **trasformazione dell'impianto**

centralizzato in singoli impianti autonomi, costringendo così illegittimamente, perché con deliberazione adottata senza il rispetto delle previsioni normative in tema di risparmio energetico, i dissenzienti a subire le decisioni della maggioranza. Ciò permette alla Corte di precisare i requisiti di validità della corrispondente delibera:

- anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui alla L. n. 10 del 1991, art. 28, comma 1, - attenendo, come detto, il progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera,

- l'assemblea preveda il tipo di impianto che sarà installato in sostituzione di quello soppresso, non essendo al riguardo sufficiente la sola previsione della installazione ad iniziativa dei condomini degli impianti autonomi, giacché, essendo questa meramente eventuale e non programmata, la delibera si risolverebbe nella soppressione dell'impianto centralizzato senza il consenso unanime dei condomini aventi diritto a fruire di un bene comune.

- la delibera che può essere adottata a maggioranza deve, quindi, avere un contenuto prescrittivo positivo, dovendo guidare il transito, per lo scopo emarginato, dall'impianto centralizzato agli impianti autonomi per tutti i condomini, pur attenendo la predisposizione della relativa progettazione alla fase esecutiva e, dunque, non inficiando la fase deliberativa.

- diversamente da queste premesse, la delibera impugnata, **ha un mero contenuto dismissivo negativo**, essendo attinente alla **soppressione dell'impianto centralizzato, senza alcuna garanzia, neanche in chiave programmatica, del passaggio agli impianti autonomi**, cosicché avrebbe richiesto l'unanimità dei consensi, appunto perché si traduce nella mera abdicazione ad un servizio comune e non nella trasformazione - o quantomeno nella predisposizione di tale trasformazione - in sostitutivi impianti autonomi, atti a soddisfare il medesimo bene della vita in forme diverse.

La sintesi: **la delibera è nulla - come ritenuto dalla sentenza impugnata - essendo stata adottata a maggioranza in violazione alla legge, dacché non è stato osservato quanto richiede la normativa di cui alla L. n. 10 del 1991, perché potesse non essere assunta all'unanimità, in deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10871 del 11/05/2006; Sez. 2, Sentenza n. 16980 del 18/08/2005; Sez. 2, Sentenza n. 5117 del 26/05/1999).**

g) la questione "ripristino"

Come diretta conseguenza della declaratoria di nullità, segue **la piena legittimità della pretesa del condomino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato**, soppresso dall'assemblea dei condomini con delibera dichiarata nulla. Precisa la Corte:

- non può essere considerata l'onerosità per gli altri condomini, nel frattempo dotatisi di impianti autonomi unifamiliari, della realizzazione delle opere necessarie a tale ripristino, o l'eventuale possibilità per il condomino di ottenere, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo

- nella fattispecie si dà atto che l'impianto termico che alimenta tutti gli impianti centralizzati dei 60 Condomini periferici è ancora in funzione e che gli altri condomini di detti Condomini periferici usufruiscono ancora dell'impianto centralizzato, che ormai funziona a metano.

- non è stata argomentata un'impossibilità assoluta del ripristino

- non è interessata la posizione del Condominio centrale, atteso che la delibera di distacco del Condominio periferico è stata assunta senza alcun coinvolgimento della centrale termica cui sono allacciati gli impianti centralizzati dei 60 Condomini, ma ha avuto una portata delimitata al Condominio che vi ha provveduto

- non può, infatti, ritenersi integrato l'abuso del diritto da parte dell'attrice, in quanto la decisione impugnata si basa su un inammissibile giudizio di proporzionalità fra l'utilità conseguibile dalla condomina e l'onerosità che ne sarebbe derivata ai condomini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1209 del 22/01/2016; sui limiti degli atti emulativi Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 7562 del 18/03/2019; Sez. 2, Sentenza n. 12688 del 19/05/2017).

*

Da ciò il disposto riesame della questione, rimessa al giudice del rinvio, chiamato, dunque, a pronunciarsi sulla legittimità della delibera che autorizza il distacco del Condominio dall'impianto centralizzato di riscaldamento e di acqua calda (con conseguente condanna del convenuto (condominio di supercondominio) a porre in essere quanto necessario per il riallaccio al servizio centralizzato

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

-irrelevanza dell'individuazione del soggetto che impersona l'amministratore, con specifico riferimento alla legittimazione all'impugnazione- -

In una ben più complessa fattispecie, **Cassazione civile sez. II, 22/08/2022, n.25077**

ribadisce l'irrelevanza – ai fini del rituale incardinamento del contraddittorio – del soggetto che impersona l'amministratore (rispetto al quale, quindi, viene ribadita una sostanziale regola di "continuità").

Il Tribunale di prossimità rigettava l'eccezione di difetto di legittimazione ad impugnare sollevata dall'appellato argomentando come "con la delibera dell'assemblea di tutti i proprietari della unità immobiliari facenti parte del villaggio turistico è stato nominato, un amministratore del supercondominio, la cui esistenza di fatto veniva così confermata, con conseguente legittimazione processuale del super Condominio appellante nella prosecuzione o nell'inizio delle controversie relative alle parti comuni supercondominiali".

La questione si riproponeva in sede di gravame di legittimità, deducendosi, da parte del ricorrente, la violazione dell'art. 111 c.p.c., allegandosi che l'assemblea, "ha trasferito la gestione delle parti comuni del supercondominio dall'associazione xxxx in persona del presidente p.t. all'amministratore unico, con consequenziale subentro del supercondominio così rappresentato, nelle relative posizioni debitorie e creditorie". Il ricorrente sosteneva che il Supercondominio non avrebbe provato di essere successore a titolo particolare dell'Associazione: mancherebbe infatti la prova che quest'ultima trasferì la gestione dei servizi al Supercondominio, sicché solo quest'ultima avrebbe potuto legittimamente impugnare la sentenza di primo grado.

Le ragioni per le quali la doglianza viene rigettata sono di due ordini:

a. il richiamo all'art. 111 c.p.c., non è pertinente giacché, nella presente vicenda, non vi è stata alcuna successione a titolo particolare della res litigiosa:

a.1. l'oggetto del giudizio è un **credito condominiale** vantato dal Supercondominio nei confronti di uno dei condomini;

a.2. **l'avvicendamento del rappresentante del Supercondominio tra il primo ed il secondo grado di giudizio non muta la soggettività della parte**, che in entrambi i gradi di merito è stato il Supercondominio (il quale continua ad essere parte anche in questa sede di legittimità) rappresentato, in primo grado dall'associazione scelta dall'originario costruttore del villaggio ed accettata da tutti gli acquirenti delle singole unità immobiliari e, in secondo grado, dall'amministratore nominato dall'assemblea dei condomini: si conferma, dunque, che il mutamento della persona fisica (o giuridica) del soggetto che impersona l'amministratore, non ha alcuna rilevanza sotto il profilo processuale (es. interruzione del giudizio), né determina sempre sotto il profilo "successione" nel diritto controverso

b. quindi, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1130 c.c., n. 3 e art. 1131 c.c., **l'amministratore del condominio è autonomamente legittimato, senza necessità di autorizzazione assembleare, ad agire in giudizio (e ad impugnare le sentenze sfavorevoli al condominio) per riscuotere i contributi condominiali** (cfr. Cass. n. 27292/05)

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

-ancora sulla legittimità dell'esonero dall'obbligo di contribuzione in favore dell'originario unico costruttore e modifica delle tabelle millesimali c.d. deliberative, che richiedono l'unanimità -

Della legittimità della clausola regolamentare che esonera dalle spese l'originario (unico) proprietario – costruttore/venditore, si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/08/2022, (ud. 03/05/2022, dep. 22/08/2022), n.25087.**

Nel dettaglio si discuteva se l'assemblea dei condomini potesse, sulla scorta della giurisprudenza di legittimità confermata da Cass. SS.UU. n. 18447 del 9.08.2010, che esclude la necessità dell'unanimità dei consensi dei condomini per la modifica delle tabelle millesimali potesse modificare il regolamento predisposto dall'unico, originario, proprietario, che lo esonerava dal pagamento delle spese per le porzioni rimaste invendute.

Il ricorrente si doleva del fatto che il giudice di merito avesse ritenuto sufficiente, in luogo dell'unanimità dei consensi di tutti i condomini, la maggioranza qualificata dell'assemblea condominiale per "ratificare" l'accordo dal ricorrente stesso siglato con l'amministratore del Condominio, che conteneva l'impegno di esso ricorrente "*ogni qual volta per legge chiamato a contribuire alle spese dello stabile, a parteciparvi nella misura del 50% di quanto è tenuto a contribuire l'intero piano terra*" e prevedeva altresì l'approvazione "*all'unanimità per come previsto dalla legge*" per la sua efficacia.

Secondo il ricorrente la Corte di Appello non avrebbe correttamente applicato le norme richiamate nei motivi di ricorso, per avere sovrapposto e dunque confuso la questione delle *maggioranze richieste per la modifica* delle tabelle millesimali con la diversa questione delle *maggioranze necessarie per la modifica di clausole regolamentari* contenenti i criteri di ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, derogative della disciplina legale di ripartizione delle spese ex artt. 1123 c.c.. Così facendo la Corte di prossimità avrebbe malamente applicato i principi contenuti nella decisione resa dalle Sezioni Unite di questa Corte che ha escluso il carattere negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, con la conseguenza che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2 (Cass. Sez. U., n. 18477 del 09/08/2010). Secondo il ricorrente, l'accordo intercorso con l'amministratore non verteva sulla modifica delle tabelle millesimali (circostanza che secondo la sentenza censurata, in conformità ai precedenti, "*non incide in alcun modo sul diritto di proprietà dei condomini, ma unicamente sulla quota di spese a loro carico; quota che - in assenza di diversi accordi - deve essere proporzionale alla rispettiva proprietà di ciascun condomino*"), ma sulla modifica del criterio di riparto delle spese condominiali.

La Corte ritiene la fondatezza del motivo, rilevando che:

a. l'esonero previsto in favore dell'originario costruttore dal pagamento degli oneri condominiali per le porzioni rimaste di sua proprietà, *accettato da tutti i successivi acquirenti* delle unità immobiliari e *inserito nel regolamento* condominiale, rientra nella fattispecie della "**diversa convenzione**" di cui **all'art. 1123 c.c., comma 1**, ossia di un atto di autonomia privata con il quale i condomini determinano la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio in modo difforme da quanto previsto dall'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c..

b. il successivo accordo intercorso tra l'originario, unico, proprietario e l'amministratore del condominio integra -di contro - **la modifica di una tabella convenzionale** che incide sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio e come tale richiede una deliberazione assunta all'unanimità

c. il principio enunciato da Cass. S.U. n. 18447/2010, che erroneamente il giudice di prossimità ha invocato, che pure ha ritenuto sufficiente la maggioranza qualificata per modificare le tabelle "assembleari", condividendo un orientamento attento al profilo gestorio del condominio, ha confermato, in linea con precedenti decisioni (ad es., Cass., n. 11960/2004), che rimane affetta da **nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali o "contrattuali" senza il**

consenso unanime di tutti i condomini: orientamento che va confermato e più volte ribadito (tra le ultime pronunce v. Cass. n. 27159/2020; Cass. n. 6735/2020) da innumeri pronunce.

In sintesi, dunque, *“la natura negoziale, esclusa dal procedimento di revisione delle tabelle c.d. deliberative (perché approvate dall'assemblea dei condomini) dalla decisione sopra citata, domina necessariamente la scelta di un criterio alternativo rispetto al novero dei fattori indicato nell'art. 118 c.c. e nell'art. 68 disp. att. c.c. e anche la sua riconsiderazione (ammessa pure al riguardo di una singola spesa o di una singola questione: Cass. n. 1588/1972)”*: e, quindi, a maggioranza possono essere modificate solo le tabelle c.d. “assembleari” e che, in quanto tali, non integrano la “diversa convenzione” di cui all'art. 1123 c.c., comma 1.

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

-ancora su presunzione (rectius, criterio di attribuzione) di condominialità: esclusione della servitù in ambito condominiale, anche in caso di unico corpo di fabbrica, distinto in due civici. -

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. II, 22/08/2022 n°25089**. Si discuteva dell'impugnazione di una delibera promossa da una condolina che esponeva di essere proprietaria esclusiva del piano terzo, delle scale tra il secondo e il terzo piano e del magazzino al piano terra della porzione di immobile, con accesso dal limitrofo immobile di un edificio contraddistinto da due autonomi numeri civici. La porzione dell'immobile con accesso dotata di ascensore, fino all'acquisto da parte del convenuto, era adibita al secondo piano ad uffici e al terzo piano ad abitazione dell'attrice. La diversa porzione di immobile, con accesso autonomo da altro civico, era invece adibita ad abitazione della famiglia, dante causa del convenuto, il quale aveva acquistato le porzioni immobiliari con ingresso dai due diversi civici, con l'intento di adibirle a residenza turistica di lusso. L'attrice impugnava le delibere condominiali deducendone dell'invalidità per varie ragioni (poi in parte oggetto di transazione, con conseguente cessazione della materia del contendere): in particolare, deduceva che era stata illegittimamente approvata la ripartizione delle spese di energia elettrica nonché quelle future dell'ascensore nella misura del 50% a carico dell'attrice e del 50% a carico del convenuto, mentre da sempre queste spese venivano ripartite in ragione di 1/3 e 2/3. Deduceva altresì essere stata illegittimamente approvata la riapertura di fori-porta al piano terra e di fori sulle facciate.

Preso atto della (parziale) cessazione della materia del contendere, il Tribunale, tuttavia, annullava la delibera impugnata, con riguardo alle riaperture dei fori-porta al piano terreno e dei fori sulle facciate.

Nel giudizio di appello la Corte respingeva il primo motivo di gravame, avente ad oggetto l'annullamento disposto dal giudice di prime cure della delibera inerente alla ripartizione delle spese dell'ascensore; ed accoglieva il secondo e il terzo motivo di appello, riguardante la delibera afferente l'apertura dei fori sulle facciate.

Per quel che qui interessa, il problema si incentrava sulla natura (comune o solitaria) di alcuni beni, derivati dall'accertamento dell'esistenza (o meno) di un unico condominio.

Il giudice di prima istanza, infatti, *ha riconosciuto l'esistenza di due condomini separati (si legge nella sentenza appellata ..."il giudice di prime cure ha affermato... l'illegittimità dell'apertura del varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale dal comproprietario per mettere in comunicazione un suo locale con altro suo immobile estraneo al condominio")*. Aggiunge la Corte distrettuale che la circostanza che il muro in oggetto possa essere interno (come eccepito dall'appellante, attuale ricorrente, che ne esclude il carattere perimetrale, ossia di confine dell'edificio) *"non ne elide la funzione di recinzione perché esso serve a dividere non solo proprietà appartenenti a soggetti diversi, ma a delimitare due porzioni immobiliari non comunicanti tra loro e, per quanto emerso, con separata gestione delle spese..."*. La motivazione della Corte continua affermando che, *posta la natura condominiale del muro in questione, il suo uso deve essere regolato dall'art. 1102 c.c., comma 2*.

Accertamento che la Corte di Legittimità disattende, rilevando che non era possibile comprendere su quali elementi si fondava la decisione di estraneità all'altra porzione di immobile del muro sul quale il ricorrente ha aperto i fori-porta.

Sul punto rilevano gli Ermellini:

- non potevano ritenersi decisivi, né la sua dichiarata natura di muro di recinzione tra due proprietà non comunicanti, né la separata gestione delle spese

- punto nodale della questione era l'affermazione (o la negazione) di un unico condominio;

- "in tema di condominio negli edifici, **il superamento dei limiti del pari uso** della cosa comune di cui all'art. 1102 c.c., deve essere **dedotto e provato dal comproprietario** che agisce in giudizio per ottenere la rimozione dell'opera nei confronti del condomino che abbia apportato modifiche alla "res", trattandosi di **fatto costitutivo**, inerente alle condizioni dell'azione esperita" (Cass. n. 35213/2021)

- il giudice territoriale avrebbe (in tale contesto istruttorio) preliminarmente verificare che si potesse ritenere sussistente (o meno) un condominio, in particolare, la verifica avrebbe dovuto concernere l'accertamento della **relazione di accessorietà necessaria che al momento della formazione del condominio legava le porzioni di immobile aventi i due diversi accessi, indagando sulla comunanza del muro in questione ed eventualmente di altre parti dell'edificio alla porzione di proprietà singola**, al fine di accertare quali parti dell'originario complesso, per ubicazione e struttura, fossero - **al momento costitutivo del condominio destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio**, e non invece oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (Cass. n. 24189/2021)

- l'**art. 1117 c.c., non** si limita a formulare una **mera presunzione di comune appartenenza** a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo questa essere **superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo** che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali (Cass. n. 3852/2020)

- l'operatività della c.d. presunzione di proprietà comune, ex art. 1117 c.c., impone, per stabilire la condominialità di un fabbricato adiacente ad altro stabile, che l'esistenza dei correlativi presupposti sia appurata con riferimento al momento della nascita del condominio (Cass. n. 17022/2019).

E solo – in concerto (operazione non coltivata dai giudici del merito) – accertato che o escluso il nesso di condominialità corrente le due porzioni di immobili, l'uso prospettato dall'attore, dovrebbe trovare regolamentazione o meno nella disciplina del condominio di edifici, che esclude il ricorso alla disciplina in tema di servitù. E, dunque:

- ove venisse accertato che **il muro in questione è un muro comune**, che non separa una proprietà condominiale dalla proprietà esclusiva, al proprietario dell'unità solitaria dovrà riconoscersi la possibilità di aprire o riaprire i fori-porta, costituendo tale comportamento facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa comune, senza necessità delle maggioranze qualificate richieste per le innovazioni ex art. 1120 c.c. (sulla distinzione tra innovazioni e modificazioni i precedenti di legittimità sono numerosi: v., ad esempio, Cass. n. 20712/2017; Cass. n. 35957/2011).

- se – per contro – dovesse esser accertato che **il muro in questione non è muro comune**, caso contrario, si applicherà la risalente e costantemente ribadita giurisprudenza di questa Corte secondo la quale, in tema di utilizzazione del muro perimetrale dell'edificio condominiale da parte del singolo condomino, "costituiscono uso indebito della cosa comune, alla stregua dei criteri indicati negli artt. 1102 e 1122 c.c., le aperture praticate dal condomino nel detto muro per mettere in collegamento locali di sua esclusiva proprietà, esistenti nell'edificio condominiale, con altro immobile estraneo al condominio, in quanto tali aperture alterano la destinazione del muro, incidendo sulla sua funzione di recinzione, e possono dar luogo all'acquisto di una servitù (di

passaggio) a carico della proprietà condominiale" (Cass. n. 360/1995; n. 25775/2016; n. 20543/2020).

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

-impugnazione di delibera che nega l'innalzamento dell'ascensore: ancora sulla presunzione di condominialità-

L'opposizione ad una delibera avente ad oggetto l'innalzamento dell'ascensore (negata dall'assemblea) offre a **Cassazione civile sez. II, 22/08/2022, n.25090** l'occasione per ritornare (e ribadire) principi noti.

Il proprietario dell'unità solitaria posta al quinto piano (che era stato fatto oggetto di interventi di recupero, con trasformazione dei solai in unità abitative) impugnava la delibera dell'assemblea straordinaria nella parte in cui la stessa aveva disatteso la sua richiesta di innalzamento dell'ascensore posto sulla scala principale dell'edificio dal quarto al quinto piano e rigettato (tra le altre cose) la richiesta di innalzamento della scala principale dello stabile dal quarto al quinto piano.

Il Tribunale, in accoglimento dell'impugnazione proposta, dichiarava la nullità della impugnata nella parte in cui la stessa respingeva, al punto due dell'ordine del giorno, la richiesta del condomino opponente di innalzamento dell'ascensore dal quarto al quinto piano e nella parte in cui respingeva la richiesta del condomino di innalzamento della scala principale dello stabile ai fini del collegamento del ballatoio posto al quarto piano con il solaio ubicato al quinto piano, rigettando per il resto le rimanenti domande del ricorrente e compensando le spese di lite tra le parti.

La decisione veniva condivisa dal giudice di appello, confermando l'illegittimità delle delibere condominiali che vietavano allo stesso l'esecuzione di opere di prolungamento della corsa dell'ascensore e della scala principale dell'edificio fino al quinto piano.

Rilevava il giudice di appello che:

- a) sia il regolamento del condominio sia il rogito di acquisto dell'unità immobiliare solitaria identificano le parti comuni dell'edificio richiamando l'art. 1117 c.c., e non contengono alcuna pattuizione che escluda la scala principale dello stabile e il relativo ascensore dal novero delle parti comuni;
- b) l'unità immobiliare acquistata dall'opponente risultava ubicata nel medesimo corpo di fabbrica in cui si trovano la scala e l'ascensore di cui si tratta;
- c) egli, pertanto, aveva pieno titolo per pretendere di eseguire il prolungamento della scala principale dell'edificio e della corsa dell'ascensore, non potendosi ritenere l'intervento prospettato nei termini di una innovazione, ma rientrando lo stesso nel disposto dell'art. 1102 c.c.;
- d) nel caso di specie l'intervento proposto non superava i limiti previsti per l'esercizio delle facoltà di uso dei beni comuni.

La corte, nel rigettare il ricorso del condominio che adduceva la violazione e, comunque, la falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., con riferimento alla scala servita da ascensore in essa contenuto, che erroneamente – a suo dire – era stata ricondotta nel novero definito dall'art. 1117 c.c. (ciò dovendo portare ad escludere la possibilità, per il condomino opponente, di invocare l'art. 1102 c.c.: c.d. 'ari uso).

Si ribadisce, dunque, la differenza, con riferimento al disposto dell'art. 1117 c.c., tra criterio di attribuzione alla "comunione immobiliare" e presunzione di titolarità. Arresta la Corte:

- la norma di cui all'**art. 1117 c.c.**

a. non pone alcuna **presunzione di condominialità** delle cose in essa elencate nei nn. 1, 2, 3, (come hanno affermato le Sezioni Unite di questa Corte già nella decisione *n. 7449/1994*, invocata dal ricorrente; tra le tante pronunce conformi *Cass. n. 10073/18* e *Cass. n. 3852/2020*), ma **dispone che detti beni sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base a un titolo che può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione**

b. una cosa **non** può rientrare nel novero di quelle comuni se serva per le sue caratteristiche strutturali **soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà**;

- nella specie, il giudice di merito ha adeguatamente considerato il regolamento di condominio e il titolo di acquisto, per constatare che il primo fa riferimento all'art. 1117 c.c., "che si intenderà applicativo in quanto nulla disponga in contrario a quanto espresso nei singoli contratti di acquisto della porzione dello stabile e dalla volontà delle parti condominio" e che dall'atto di acquisto dell'immobile nel condominio, non risulta alcuna indicazione attinente alle parti comuni dell'edificio o particolari esclusioni all'uso di porzioni o manufatti dell'edificio condominiale;

- è risultato, inoltre, accertato che le opere prospettate dal condomino opponente non alteravano la destinazione della scala e dell'ascensore, "anzi, ne conferma(no) l'utilità" né, di fatto, impedivano agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

Ca ciò il rigetto del ricorso.

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

- un obiter, in punto soccombenza virtuale, sulla sostituzione delle tabelle -

Dovendo fare applicazione del canone della soccombenza virtuale (meglio, della sua corretta applicazione da parte del giudice del merito) **Cassazione civile sez. II, 22/08/2022, n.25091** ribadisce che:

a. in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c., comma 8, 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. Sez. 6-2, 06/10/2021, n. 8031; Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese ad una valutazione di soccombenza virtuale (l'art. 2377 c.c., comma 8, nel testo successivo al D.Lgs. n. 6 del 2003, dispone che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società...").

b. si ha cessazione della materia del contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata **anche quando la stessa sia stata sostituita con altra delibera dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c.**, in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione (Cass., Sez. 2, 04/11/2021 n. 31643)

c. nel giudizio di opposizione, nel compiere la valutazione di soccombenza virtuale, il giudice del merito deve **decidere se la domanda avrebbe dovuto essere accolta o rigettata** nel caso in cui non fosse intervenuta la cessazione della materia del contendere, con apprezzamento di fatto la cui motivazione non postula di dar conto di tutte le risultanze probatorie, e che è sindacabile in cassazione solo quando, a sua giustificazione, siano enunciati motivi formalmente illogici o giuridicamente erronei (Cass. n. 20005/2022).

Nel caso concreto, per rigettare il ricorso (proposto avverso la sentenza della Corte di Appello, che – in riforma di quella di primo grado – condannava il condominio al ristoro delle spese di lite, ritenendone la virtuale soccombenza), precisando che:

a) il petitum della domanda introduttiva era volto alla declaratoria di nullità o annullamento della delibera, perché il Condominio, istituendo una commissione alla quale delegare il potere di competenza esclusiva del condominio stesso, aveva spogliato l'assemblea del suo potere in quanto, come sostenuto dal Tribunale, **qualunque decisione sulle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile condominiale spetta in via esclusiva, a norma dell'art. 1135 c.c., n. 4, alla competenza dell'assemblea**, sicché è illegittima la delega conferita ad una commissione composta da alcuni solo dei condomini su provvedimenti e scelte tecniche economiche inerenti lavori urgenti

di straordinaria amministrazione interessanti l'edificio condominiale" (valutazione che la Corte fa le mostre di integralmente condividere);

b) ha rilevato che il giudice di prime cure aveva preso atto che **l'assemblea aveva ratificato e fatta propria ogni decisione della commissione di condomini**,

c. ciò imponeva al giudice del merito di dichiarare l'inammissibilità della domanda per carenza di interesse attuale sopravvenuta e di statuire sulle spese secondo il principio della soccombenza virtuale.

Da ciò il rigetto del ricorso.

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

-sull' indennità di sopraelevazione -

Delle modalità di determinazione dell' indennità di sopraelevazione si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/08/2022, n.25103**

I proprietari di esercizi commerciali siti al pianterreno in un immobile condominiale chiedevano (ed ottenevano) dal Tribunale la condanna della società proprietaria dell' unità solitaria sita all' ultimo piano ed esecutrice di una sopraelevazione sul lastrico solare dello stabile (dotato di un solo altro piano - ove si trovavano gli immobili di rispettiva proprietà degli attori, soprastanti a quello sito a pianterreno), al pagamento dell'indennità ex art. 1127 c.c..

La sentenza veniva parzialmente riformata in grado di appello, rilevando la Corte che gli esercizi commerciali degli appellati non si trovassero nella colonna d'aria del lastrico sopraelevato non spiegava alcun rilievo ai fini della sussistenza dell'obbligo di versare l'indennizzo ex art. 1127 c.c..

Ciò in quanto:

- il criterio per la determinazione dell'indennità è rapportato al valore del suolo sul quale insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata,
- tuttavia, un tanto non significava che il diritto al pagamento sarebbe sorto solo in favore di coloro i cui immobili ricadevano nell'area sopraelevata e non anche dei condomini che avevano proprietà limitrofe
- conclusivamente, la domanda volta al conseguimento dell'indennità ex art. 1127 c.c., è basata su un debito per responsabilità da fatto lecito del proprietario dell'ultimo piano del lastrico solare, che, realizzando la sopraelevazione, aumenta così il proprio sulle parti comuni dell'edificio in conseguenza dell'incremento della porzione di proprietà esclusiva.

La conclusione logica di questo argomentare: **la sopraelevazione di un immobile avente carattere unitario comportava una modificazione dei millesimi e della partecipazione alle spese relative alle parti comuni, ossia creava una situazione che riguardava tutti i partecipanti al condominio, a prescindere dall'ubicazione della parte sopraelevata.**

La riforma, in buona sostanza, si limitava all' effettiva determinazione del "quantum", perché il criterio che il CTU adottava, non era corretto,

- basandosi sul *valore di mercato dell'opera realizzata e non anche sul valore dell'area occupata con la nuova fabbrica*, secondo il disposto dell'art. 1127 c.c., comma 4.
- e dovendo esser definita con riguardo ai *millesimi riferibili alle distinte proprietà degli immobili posti a pianterreno*.

Questo ragionamento era condiviso dalla Corte che rigettava il ricorso, ponendo (e ribadendo) dei Osservano gli ermellini che

- sulla scorta del disposto dell'art. 1127 c.c., comma 4, - **l'indennità di sopraelevazione** (che si configura come un debito per responsabilità da atto lecito del proprietario dell'ultimo piano che, realizzando la sopraelevazione, abbia aumentato il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio: v., per tutte, Cass. n. 23256/2016) **va correlata al valore dell'area** su cui insiste l'edificio o parte di esso che viene sopraelevata
- essa, quindi, deve esser determinata (cfr. Cass. n. 12292/2003 e Cass. n. 12880/2005)

- **dividendo tale valore per il numero dei piani, compreso quello di nuova costruzione,**
- poi **diminuendo** il quoziente così risultante della **quota spettante al condomino** che ha eseguito la sopraelevazione
- **ripartendo il risultato residuo tra i proprietari degli altri piani** preesistenti.

Questo percorso è stato condiviso anche dalle SS.UU. con la sentenza n. 16794/2007 (in senso conforme v., successivamente, Cass. n. 24327/2011) che hanno chiarito che l'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 c.c., **non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche**, ma anche per la **trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie** indipendentemente - si noti - dall'aumento dell'altezza del fabbricato.

Ciò perché

- la ratio dell'attribuzione di tale indennità si collega Tale indennità trae, infatti, fondamento dall'**aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva** e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla scorta del **maggior valore dell'area occupata** ai sensi dell'art. 1127 c.c., comma 4
- il **diritto all'indennità di sopraelevazione appartiene a tutti i condomini**,
- con la conseguenza che **la sopraelevazione** di un immobile che presenta **carattere unitario comporta una modificazione dei millesimi** e della partecipazione alle spese relative delle parti comuni, ovvero crea una situazione che riguarda tutti i partecipanti al condominio, a prescindere - si badi - dall'ubicazione della parte sopraelevata.

La Corte, per confermare la correttezza del ragionamento assunto dal giudice di prossimità, si premura – altresì – di individuare i casi in cui può essere considerata irrilevante, al fine della modificazione dei millesimi (e della conseguente alterazione degli equilibri delle rispettive proprietà solitarie) la sopraelevazione, fornendo (e confermando) così, una ricostruzione dogmatica già definita in passato. A tal ultimo proposito - ossia allo scopo di considerare irrilevante la sopraelevazione in senso verticale od orizzontale - si è osservato che, con riferimento al disposto di cui all'art. 1127 c.c., **la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo**; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio, di detta area.

Ne deriva che – laddove non vi sia – in concreto – tale “occupazione” non si dà luogo all'applicazione dell'art. 1127 c.c., per contro, **anche la costruzione realizzata su lastrico solare di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento (e, quindi, in prolungamento orizzontale dello stesso), quando detto lastrico sia quello dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, così assolvendo alla funzione di copertura della parte sottostante detto edificio, va considerata come sopraelevazione**, ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare.

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

-un problema di pregiudizialità (e sospensione dei giudizi) che può interessare il condominio -

Di una valorizzazione essenzialmente processuale è **Cassazione civile sez. VI, 30/08/2022, n.25530.**

Si discuteva della sospensione, disposta ai sensi dell'art. 295, c.p.c., del giudizio, intentato da un condomino (proprietario solitario) nei confronti del Supercondominio.

Il Condominio aveva citato in giudizio la società appaltante, poi in liquidazione, lamentando il non funzionamento di due scale mobili di proprietà condominiale, quindi, un condomino citò il condominio perché fosse condannato al ripristino delle scale in parola e a risarcire il danno procurato (calo delle vendite). Il Condomino chiamava in giudizio l'impresa, chiedendo di essere manlevato. La causa tra il Condomino e l'impresa si concluse, con il rigetto della domanda afferente le scale mobili e la sentenza venne impugnata dal Condominio.

Il Tribunale, sul presupposto che occorresse attendere l'esito della causa pendente in appello tra il Condomino e l'appaltatrice, sospese ai sensi dell'art. 295 c.p.c., il diverso giudizio, pendente in primo grado, tra la condomina e il Condominio.

Tale determinazione veniva gravata con regolamento di competenza, denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 295 c.p.c., *lamentando che la causa assunta come pregiudicante non pendeva fra le stesse parti di quella affermata pregiudicata e, inoltre, che le due cause versavano in gradi diversi.*

Il ricorso incontrava il favore della Corte, secondo la quale:

- secondo la consolidata e condivisa opinione di questa Corte (Sez. 6, n. 13823, 7//2016, Rv. 640357; n. 798/2015, Rv. 634272)., quando tra due giudizi esista un rapporto di pregiudizialità e quello pregiudicante sia stato definito con sentenza non passata in giudicato, **la sospensione del giudizio pregiudicato può essere disposta soltanto ai sensi dell'art. 337 c.p.c., comma 2**, sicché, ove il giudice abbia provveduto ai sensi dell'**art. 295 c.p.c., il relativo provvedimento è illegittimo** e deve essere, dunque, annullato,
- ferma restando la possibilità, da parte del giudice di merito dinanzi al quale il giudizio andrà **riassunto, di un nuovo e motivato provvedimento di sospensione** ai sensi del menzionato art. 337, comma 2
- si è, inoltre, condivisamente chiarito (Sez. 1, n. 13823/2016) che "in sede di regolamento di competenza avverso un'ordinanza di sospensione resa ai sensi dell'art. 337 c.p.c., comma 2, il sindacato esercitabile dalla Corte di Cassazione è **limitato alla verifica dell'esistenza dei presupposti giuridici in base ai quali il giudice di merito si è avvalso del potere discrezionale di sospensione**, nonché della presenza di una motivazione non meramente apparente in ordine al suo esercizio (Cass. Sez. 6-3 n. 16142/15)", con la conseguenza che ove il giudice abbia fatto, come nel caso al vaglio, "esclusivo riferimento, nella motivazione dell'ordinanza impugnata, alla esistenza di un rapporto di pregiudizialità in senso stretto tra la decisione delle domande proposte dinanzi a sé e la precedente decisione gravata di appello, ed alla conseguente idoneità di questa seconda sentenza a spiegare fletti vincolanti, con l'autorità propria del giudicato sostanziale, nel giudizio dinanzi a sé", *si limita esprimere giudizio motivazionale in relazione "all'esercizio del diverso potere di sospensione necessaria previsto dall'art. 295 c.p.c.", perciò stesso violando il consolidato orientamento di legittimità* "secondo cui (sent. n. 20407/2015), qualora tra due giudizi esista rapporto di pregiudizialità e quello pregiudicante sia stato definito con sentenza non passata in giudicato, la sospensione del giudizio pregiudicato è possibile solo ai sensi dell'art. 337 c.p.c., comma 2, sì che, ove il giudice disponga la sospensione del processo per le ragioni previste dall'art. 295 c.p.c., il relativo provvedimento è per ciò solo illegittimo e deve dunque essere annullato, restando al giudice del merito di tornare a valutare se la sospensione possa essere ordinata in applicazione dell'art. 337, comma 2, (cfr. tra molte: S.U. n. 10027/12; Sez. 6-3 n. 375/13; n. 13035/13)".

Ecco, dunque, perché l'ordinanza deve essere cassata e il processo rinviato per la prosecuzione al Giudice del merito.

Andrea Andrich
Avvocato in Venezia