

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

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Dicembre 2022

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

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

Alessandro Manzoni  
I Promessi Sposi (XXXVII)

## DICEMBRE 2022

**35457** una questione che presenta una rilevanza anche in materia condominiale: legittimazione passiva con riguardo alla domanda di abbattimento e riduzione in pristino di un' opera illegittima in proprietà condivisa

**35525** in tema di indennità di sopraelevazione

**35941** una precisazione processuale sulla legittimazione in caso di azione possessoria

**36013** ribadita la “presunzione” di condominialità posta dall'art. 1117 c.c., anche per edifici limitrofi”

**36016** antenna su beni condominiali e su proprietà solitarie: “fabbrica” è “costruzione”. E' bene immobile il traliccio per la trasmissione delle onde elettromagnetiche

**36141** una (monotona) conferma sull'art. 1117 c.c. e sulla c.d. presunzione di condominialità

**36142** una precisazione sui requisiti formali del verbale

**36245** un obiter confermativo sulla legittimazione dell'amministratore

**36345** un obiter sui poteri dell'assemblea nel caso di opere solitarie che non integrino intervento sulla cosa comune

**36372** nudo proprietario ed usufruttuario: criteri di riparto di spesa pre riforma: un canone di giudizio sulla validità della deliberazione sempre attuale

**36373** ancora su condominio minimo (tre unità immobiliari e due proprietari con quote diseguali). Lavori edilizi, rispetto delle prescrizioni urbanistiche e validità della delibera.

**36377** genesi del condominio ed ulteriori interventi edificatori

**36379** validità dell'assemblea e tempestività della comunicazione. Sul riparto delle spese tra proprietario ed usufruttuario: pre e post riforma

**36386** spese di rifacimento del tetto asimmetrico. Ancora sull'esclusione dell' obbligo di contribuzione, quale obligatio propter rem

**36387** oneri motivazionali con riguardo alla dedotta invalidità della delibera. Quando il tetto è comune

**36389** ancora in tema di innovazioni collettive e solitarie

**36397** ancora sulla ritualità e tempestività della convocazione: no notifica, sì presunzione di conoscenza

**36597** ancora su delibera di approvazione dei bilanci, quali titoli esecutivi e sul “riporto ad esercizio” dei saldi negativi dei precedenti esercizi. Il “passivo” quale posta di debito permanente

**36963** ancora sull' opponibilità del regolamento di condominio, con specifico riferimento del vincolo derivante da servitù

**36983** ancora in tema di innovazioni collettive e solitarie

**37476** ancora sul sedicente rimborso anticipazioni dell' amministratore

**37491** condominio e rendita catastale

**37739** sulla comproprietà della terrazza a livello e sulla legittimazione dell'amministratore, con riferimento alle azioni “reali”

**37820** ancora un obiter sugli effetti dell'approvazione del rendiconto

**37825** ribadita la solidarietà interna tra più comunisti

**37837** ancora sul danno da infiltrazioni invocato dalla proprietà solitaria del cavedio e invocabilità dell'art. 1117 c.c. Legittimazione dell'amministratore senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea e natura “conservativa” dell'eliminazione delle infiltrazioni

**37848** ancora sul danno da infiltrazioni invocato dalla proprietà solitaria del cavedio e invocabilità dell'art. 1117 c.c. Legittimazione dell'amministratore senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea e natura “conservativa” dell'eliminazione delle infiltrazioni

**37852** in tema di ampliamento di proprietà solitaria ed impugnazione di delibera di diniego. Un arresto sistemico

**37857** decreto ingiuntivo opposto ed accettazione di eredità con beneficio di inventario. Una conferma sulla natura di titolo esecutivo del verbale dell'assemblea che approva i "bilanci".

**37920** impugnazione di delibera assembleare, mediazione delegata ed improcedibilità per mancato rispetto del termine: la semplice attivazione non è "efficace esperimento".

**37989** ancora in tema di 1102 c.c. e apposizione di un gradino per rendere più utilizzabile il pianerottolo comune

**37990** legittimazione del singolo condomino e dell'amministratore nel caso di delibera che riguardi la gestione del condominio

**38085** condominio, condomino locatore e regolamento contrattuale: ancora in tema di servitù reciproche con riguardo alle limitazioni di godimento e di destinazione: la servitù reciproca va espressamente richiamata

**38087** condominio, contatori ed actio negatoria servitutis

**38088** sull'usucapione di un bene comune da parte di un singolo proprietario

\*

—

**- una questione che presenta una rilevanza anche in materia condominiale: legittimazione passiva con riguardo alla domanda di abbattimento e riduzione in pristino di un' opera illegittima in proprietà condivisa -**

La pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 02/12/2022, n.35457** non si occupa direttamente di condominio, ma involge la considerazione di una problematica che può interessare il condominio.

Si discuteva dell' opposizione di terzo all' esecuzione. Il ricorrente si doleva della sentenza di appello che aveva rigettato il gravame proposto avverso la decisione di primo grado, con la quale era stata pronunciata condanna alla rimozione di una veranda ed all' eliminazione di un muro realizzato sul ballatoio di un immobile di proprietà condivisa:

L' opponente deduceva di essere comproprietaria, insieme al marito dell' immobile oggetto dell' originaria domanda di merito e non aver preso parte al giudizio conclusosi con la posta in esecuzione.

Per l' effetto, lamentava l' ingiusta lesione dei suoi diritti di comproprietà sul bene di cui sopra, assumendo che la domanda avrebbe dovuto essere proposta nei confronti di tutti i comproprietari dell' immobile.

Il giudice di seconda istanza rigettava l' opposizione, con sentenza che veniva ricorsa per cassazione, che incontrava il favore della corte.

La Corte parte da una premessa sistemica: "Il comproprietario può impugnare con opposizione di terzo la sentenza inter alios che abbia ordinato la demolizione della cosa, anche qualora egli non specifichi **il pregiudizio ex art. 404 c.p.c., comma 1, giacché questo, e il correlativo interesse ad impugnare, sono in re ipsa**, discendendo dalla natura del decisum, implicante la distruzione della cosa oggetto del diritto sostanziale" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22694 del 06/11/2015, Rv. 637242).

Invece, la Corte di Appello aveva ritenuto che la domanda proposta fosse stata qualificata, nel giudizio presupposto, come di risarcimento del danno e riduzione in pristino, che – come tale – non prevedeva il litisconsorzio necessario di tutti i comproprietari del bene sul quale l' opera contestata era stata eseguita. Affermazione non condivisibile, ad avviso della Corte, atteso che:

- qualora oggetto della domanda di arretramento o demolizione sia un immobile in comunione tra i **coniugi, entrambi** gli stessi, in quanto **partecipi di una comunione "senza quote"** ed indipendentemente da chi sia stato autore della costruzione, sono litisconsorti necessari e, come tali, devono prendere parte al giudizio,
- ciò per evitare (come, del resto, più volte chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, anche con riferimento alla comunione di cui agli artt. 177 e ss. c.c.) il rischio di pervenire ad una **decisione che non sia opponibile ad entrambi i comproprietari e sia, pertanto, inutiliter data** (sul punto cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17532 del 26/07/2010, Rv. 614168, in motivazione)
- non rileva, poi, il fatto che il coniuge (litisconsorte pretermesso) possa agire ex art. 404 c.p.c. o art. 619 c.p.c., poiché questo argomento è palesemente fuorviante, nella misura in cui non tiene conto che la **ratio dell' individuato litisconsorzio consiste proprio nell' esigenza di prevenire, per quanto possibile, il ricorso a siffatti rimedi eccezionali** e postumi, assicurando invece, nell' ambito di un giudizio unitario, le garanzie dei diritti spettanti ad entrambe le parti interessate alla decisione.

Questi, dunque, i ribaditi arresti conclusivi:

a. "La domanda di **demolizione del muro di confine illegittimamente costruito dal confinante**, ove proposta nei confronti del proprietario del fondo contiguo a quello attoreo, ha natura reale; qualora il confinante sia coniugato in regime di comunione legale sussiste il litisconsorzio necessario con il coniuge, in quanto l' eventuale accoglimento della domanda inciderebbe sul contenuto del diritto di proprietà dell' immobile e sulle facoltà di godimento e di disposizione di esso, di cui sono titolari entrambi i comproprietari del bene, a prescindere dall' autore dell' opera illegittimamente realizzata" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8441 del 01/04/2008, Rv. 602958).

b. "La domanda di **demolizione di corpi di fabbrica abusivamente costruiti su un immobile acquistato da coniugi in regime di comunione legale**, deve esser proposta nei confronti di entrambi, litisconsorti necessari, ancorché non risultino dalla nota trascritta nei registri immobiliari né detto regime, né l'esistenza del coniuge, non trattandosi di questione concernente la circolazione dei beni e l'antiorità dei titoli, bensì di azione reale, che prescinde perciò dall'individuazione dell'autore materiale dei lamentati abusi edilizi. La eventuale violazione del contraddittorio è deducibile anche per la prima volta in sede di legittimità, se risultante dagli atti e non preclusa dal giudicato sulla questione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2610 del 20/03/1999, Rv. 524363).

c. pertanto: "Se un **condomino agisce per la demolizione** di un manufatto - nella specie veranda - realizzato su una striscia di terreno in comproprietà con il coniuge del convenuto, pur se in base all'assunto attoreo soltanto questi è l'autore delle opere, **il contraddittorio deve esser integrato nei confronti di entrambi i comproprietari** e la relativa violazione è rilevabile anche per la prima volta in Cassazione, se emerge dagli atti e sul punto non si è formato il giudicato" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5335 del 13/06/1997, Rv. 505190).

La Corte ha poi occasione di ribadire che il pregiudizio derivante dalla statuizione di demolizione, totale o parziale, del bene immobile è da considerare in re ipsa.

Un tanto risulta, ricorda la Corte, dalla giurisprudenza assolutamente consolidata: **il principio dell'immanenza del danno da lesione del diritto di proprietà** è stato di recente confermato anche dalle Sezioni Unite, le quali, intervenendo a comporre un contrasto di giurisprudenza in ordine alle caratteristiche del danno da occupazione di bene immobile, hanno affermato il principio secondo cui **il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno, da perdita subita è rappresentato dalla concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo**, che è andata perduta. Di conseguenza, se il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso dev'essere **liquidato dal giudice con valutazione equitativa**, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato, salva la prova del danno ulteriore, da mancato guadagno, il cui fatto costitutivo è invece lo specifico pregiudizio subito dal proprietario stesso, ove questi dimostri che, in mancanza dell'occupazione, avrebbe concesso il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o lo avrebbe venduto ad un prezzo più conveniente di quello di mercato (Cass. Sez. U, Sentenza n. 33645 del 15/11/2022).

\*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*

**- in tema di indennità di sopraelevazione -**

Di **Cassazione civile sez. II, 02/12/2022, (ud. 04/07/2022, dep. 02/12/2022), n.35525**

L'attrice (proprietaria di una bottega al pianterreno, di metà androne e di scantinati), agì in giudizio per il pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c., comma c.c., che fondava sulla costruzione di un secondo piano e di una mansarda da parte del convenuto.

Costui si difese chiedendo al giudice di accertare che egli è proprietario esclusivo della colonna d'aria sovrastante il lastrico solare e che quindi non è da lui dovuta alcuna indennità (allegando due diversi titoli, l'ultimo – e più risalente – valorizzato solo in conclusionale).

Il Tribunale accolse la domanda, con sentenza poi riformata (solo nel quantum) dalla Corte di Appello.

Il soccombente convenuto ricorreva per cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

Questione centrale considerata nei motivi è **l'esistenza o meno del diritto a percepire l'indennità di sopraelevazione**. La Corte riteneva l'infondatezza dei motivi sotto due profili: processuale e sostanziale.

Osserva la Corte dal punto di vista processuale e della sufficienza della motivazione:

- il giudice d'appello ha motivato aderendo infatti *toto corde* al "consolidato (...) orientamento giurisprudenziale che stabilisce che **la colonna d'aria non può formare oggetto autonomo di diritti in quanto lo spazio soprastante il suolo è solo un mezzo per l'esercizio di un diritto (di sopraelevazione)**. In tal senso la c.d. proprietà della colonna d'aria attribuisce solo il diritto di sopraelevazione, **senza alcun esonero in ordine al pagamento dell'indennità di sopraelevazione**" (per tutte, Cass. SU 2084/1989);
- il giudice d'appello ha contemporaneamente (citando la precedente sentenza intervenuta tra il convenuto ed altri condomini) mostrato di aver considerato sia il provvedimento censurato che le censure proposte. Per l'ammissibilità della pronuncia per relationem cfr. Cass. SU 5612/1998 (con l'aggiunta che il "minimo costituzionale" della motivazione non è escluso da un eventuale difetto di sufficienza: cfr. Cass. SU 8053/2014, cit.).

Sotto il profilo sostanziale (in disparte dalla tardività dell'allegazione del titolo di acquisto più risalente) sostanziale, va considerato che

a. il "fatto compiuto":

- il principio della irretroattività della legge, così come codificato dall'art. 11 delle preleggi, non coincide con il principio del rispetto dei diritti quesiti (nella specie si trattava di un atto del 1922);
- la **giurisprudenza di questa Corte**, al pari di quella di altre corti supreme di ordinamenti vicini a quello italiano, ha accolto compattamente ormai da molti decenni (salvo episodiche deviazioni, come quella che - almeno prima facie - si è avuta con Cass. 4192/1975) **la teoria contrapposta a quella che predica la protezione dei diritti acquisiti**: la concezione del "**fatto compiuto**" (cfr. Cass. 3304/1957, 858/1969, 2743/1975 618/1980, 4327/1998, 2433/2000, 16620/2013, 16039/2016, 20680/2016, 12196/2022);
- quando l'art. 11 preleggi prescrive che la legge non dispone che per l'avvenire, prescrive per l'appunto questo: che **la nuova legge può disporre degli effetti giuridici che rinvergono la loro fonte in un "fatto generatore" del passato ma che si producono o continuano a prodursi nel presente**.
- l'intento della **teoria del fatto compiuto** è di sottolineare che solo "il fatto compiuto", cioè il fatto che ha completato il suo ciclo di vita giuridico entro il tempo del diritto anteriore, che ha cioè compiutamente esaurito i suoi effetti giuridici (costitutivi, impeditivi, modificativi, estintivi), **rimane al riparo dallo ius superveniens**.

b) le situazioni giuridiche pendenti

- si intendono per tali le situazioni **nate sotto il vigore del vecchio diritto, che sono in corso di svolgimento** al momento dell'entrata in vigore delle nuove norme.
- tali situazioni rientrano nel dominio del nuovo diritto per quanto attiene alla disciplina del tratto di situazione, e quindi degli interessi inerenti a quest'ultima, che si svolge sotto il vigore di quest'ultimo
- Cass. 2743/1975, non sussiste retroattività "*quando la nuova norma (...) disciplini status, situazioni e rapporti che, pur costituendo lato sensu effetti di un pregresso fatto generatore (previsti e considerati nel quadro di una diversa normazione), siano distinti ontologicamente e funzionalmente (indipendentemente dal loro collegamento con detto fatto generatore), in quanto suscettibili di una nuova regolamentazione mediante l'esercizio di poteri e facoltà non consumati sotto la precedente disciplina*: il che si verifica mediante la sopravvenuta introduzione di nuovi presupposti, condizioni e facoltà per il riconoscimento di diritti e obblighi inerenti al pregresso fatto generatore, ovvero mediante la sopravvenuta

soppressione o limitazione dei presupposti, condizioni e facoltà per il riconoscimento suddetto, se ancora non avvenuto definitivamente"

- dal generale al particolare: nel caso di specie si tratta della **disciplina degli effetti della sopraelevazione intrapresa sotto il vigore dell'art. 1127 c.c.** = dalla teoria del fatto compiuto discende pianamente che **l'obbligo di corrispondere l'indennità di sopraelevazione si applica indistintamente a tutte le sopraelevazioni successive all'entrata in vigore del codice civile del 1942**, poiché
  - il nuovo diritto disciplina queste ultime in sé e per sé considerate,
  - indipendentemente da ciò che dispongano o non dispongano gli "atti di provenienza" anteriori.

-

In termini generali la ratio dell'indennità di sopraelevazione è quella di **compensare i condomini della diminuzione del loro diritto sulle parti comuni dell'edificio, la quale dipende dall'aggiungersi della nuova area edificata** (Cass. 12880/05). Ciò è reso evidente dallo stesso meccanismo di calcolo dell'indennità: "Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini **un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica**, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante (cfr. art. 1127 c.c., comma 4).

L' indennità di sopraelevazione costituisce un diritto di ogni condomino autonomo rispetto al pari diritto degli altri (con i corollari della facoltà di farlo valere o di rinunziarvi in modo indipendente l'uno dall'altro), questa Corte ritenne che:

(a) nel giudizio relativo alla determinazione quantitativa dell'indennità non è ravvisabile una ipotesi di litisconsorzio necessario tra tutti i condomini;

(b) la sentenza emessa nei confronti di alcuni soltanto di costoro non è inutiliter data e non espone chi ha sopraelevato al pericolo di pagare l'indennità più volte (allo stesso condomino);

(c) chi ha sopraelevato è tenuto a pagare distintamente i condomini che non hanno partecipato al processo, ove e quando costoro gliene facciano richiesta;

(d) tuttavia, egli potrà opporre a costoro la quantificazione dell'indennità effettuata in sede giudiziale, poiché su di essa si è formato un giudicato che fa stato anche nei loro confronti. Punto, quest' ultimo, sul quale la Corte non intende dare continuità al remoto precedente da cui scaturisce, atteso che

- l'affermazione che la quantificazione dell'indennità effettuata in sede giudiziale faccia a stato anche nei confronti dei condomini che non hanno partecipato al processo - e così possa essere opposta a costoro da chi ha sopraelevato - non è coerente con la premessa fondamentale posta da Cass. 1055/1967, cioè che l'indennità di sopraelevazione costituisca un diritto di ogni condomino autonomo rispetto al diritto degli altri condomini
- si ha, perciò, a che fare con diritti distinti sia per causa petendi (il fatto-diritto di proprietà delle singole unità immobiliari) che per petitum (il quantum determinato per ciascuno)
- il cumulo in un solo processo di più diritti all'indennità di sopraelevazione rinviene la propria disciplina nel cosiddetto litisconsorzio facoltativo improprio di cui all'art. 103 c.p.c. ("*Più parti possono agire o essere convenute nello stesso processo, quando tra le cause che si propongono (...) quando la decisione dipende, totalmente o parzialmente, dalla risoluzione di identiche questioni*")
- disciplina, quella da ultimo richiamata, che lascia impregiudicate le posizioni dei condomini non partecipanti al processo, che non possono vedersi opporre l'indennità di sopraelevazione così come calcolata in tale giudizio, pena la violazione dell'art. 2909 c.c. ("*L'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa*").

Infine, l'indennità ex art. 1127 c.c., comma 4, che è una specie di **indennizzo da atto lecito** - esprime un **debito di valore** da determinarsi, anche con riferimento agli interessi legali, a far data dalla sopraelevazione, cosicché è **esclusa l'applicazione della regola - che l'art. 1224 c.c., comma 1 prevede per i debiti di valuta** secondo cui gli interessi legali sono dovuti dalla costituzione in mora (cfr., tra le altre, Cass. 7028/2019).

\*\*\*\*\*           \*\*\*\*\*           \*\*\*\*\*

**-una precisazione processuale sulla legittimazione in caso di azione possessoria -**

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 07/12/2022, n.35941**, interessa per un obiter di particolare interesse laddove si controverta di azione possessoria e di legittimato passivo (anche in relazione all'eventuale provvedimento ripristinatorio).

In un contesto ben più articolato, la Corte è chiamata a decidere sull'eccezione preliminare, sollevata dal resistente, di intervenuta cessazione della materia del contendere, in ragione della sopravvenuta alienazione a terzi dell'immobile da parte del soggetto che aveva realizzato lo spoglio.

Per fondare l'eccezione cessazione materia del contendere, il resistente (spoliator) deduceva nel controricorso di aver alienato a terzi l'immobile di sua proprietà (si discuteva dello spoglio realizzato attraverso la privazione della possibilità di accesso alla terrazza condominiale attraverso una porta in ferro posta nel ballatoio dell'ottavo piano e della privazione del godimento del lastrico di proprietà esclusiva di proprietà esclusiva del ricorrente, realizzata a mezzo della costruzione di un manufatto in muratura e con l'occupazione di detto lastrico con una serie di oggetti).

Precisa la Corte che l'intervenuta alienazione non determina la cessazione della materia del contendere, atteso:

a. il disposto dell'art. 111 c.p.c., secondo il quale:

- Se nel corso del processo si trasferisce il diritto controverso per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie...
- In ogni caso il successore a titolo particolare può intervenire o essere chiamato nel processo e, se le altre parti vi consentono, l'alienante o il successore universale può esserne estromesso.
- La sentenza pronunciata contro questi ultimi spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare ed è impugnabile anche da lui, salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione

b. lo specifico del giudizio possessorio, in ragione del quale (Cass., n. 12347/1995) :

- nel caso in cui il **trasferimento** del possesso del bene ad un terzo avvenga **prima che sia proposta l'azione possessoria**, il soggetto spogliato deve necessariamente convenire in giudizio l'avente causa dello spoliator (altrimenti, la sentenza di reintegra emessa contro l'autore dello spoglio sarebbe inutilmente resa, avendo quest'ultimo perduto, col possesso del bene, la *facultas restituendi*), cioè, **legittimato passivo è l'acquirente;**
- nel caso in cui, invece, il **trasferimento** del possesso avvenga **dopo l'esercizio dell'azione possessoria** e l'attore ottenga la condanna dello spoliator alla reintegrazione, **l'avente causa (cioè, l'acquirente) di quest'ultimo non è tutelato dalla presunzione di buona fede**, in quanto la pendenza del processo al momento della cessione del possesso rappresenta il fatto costitutivo dell'obbligo, a carico dell'avente causa dello spoliator, di effettuare la disposta reintegrazione e non potendosi ammettere che l'autore dello spoglio, trasferendo ad altri, a processo iniziato, il possesso del fondo, vanifichi gli effetti della sentenza di reintegrazione, facendo così venir meno la tutela giurisdizionale possessoria del soggetto spossessato" .

Soggiunge, poi, una precisazione che può avere una discreta rilevanza in tema di presunzione di comproprietà, quando si controverta di possesso di apri comuni e che consente – quantomeno ragionando a contriis - di distinguere, a mio avviso, la differenza tra invocazione di uno specifico possesso (inteso quale diretto potere di godimento) sulla cosa comune (leso dalla condotta di un

comproprietario) e compromissione di un semplice compossesso, derivante dalla natura comune del bene, che non richiede l'immediato esercizio di un potere di fatto, trattandosi di compossesso che si collega direttamente alla qualità di condomino.

Osserva la Cassazione:

- la sentenza impugnata valorizzava la *mancaza di prova del possesso in capo al ricorrente*,
- a tale affermazione il *ricorrente* contrappone **non** già la deduzione di circostanze idonee a sostanziare il *concreto esercizio* del potere di fatto sul lastrico in discorso, quanto piuttosto la **mera ubicazione logistica di quest'ultimo**, nel senso che, trovandosi nella proiezione verticale dei sottostanti vani del suo appartamento, per ciò solo dovrebbe considerarsi da lui "utilizzato"
- nell'angolo visuale delle azioni possessorie, **la tutela reintegratoria/manutentiva presuppone indefettibilmente la prova del concreto atteggiarsi del rapporto di fatto** con la cosa secondo modalità corrispondenti a quelle oggetto dell'invocata statuizione ripristinatoria, diversamente incorrendosi nell'impropria commistione di profili tipicamente afferenti alla titolarità del diritto di proprietà (o dell'altro diritto reale ad immagine del quale il possesso sia esercitato);
- "in tema di azione di reintegrazione nel possesso, *la produzione del titolo da cui il deducente trae lo ius possidendi può solo integrare la prova del possesso, al fine di meglio determinare e chiarire i connotati del suo esercizio, ma non può sostituire la prova richiesta nel relativo giudizio, avendo il ricorrente l'onere di dimostrare di avere effettivamente esercitato, con carattere di attualità, la signoria di fatto sul bene che si assume sovvertita dall'altrui comportamento violento od occulto*" (Cass., n. 2032/2019).

Un ulteriore approfondimento sviluppa il provvedimento in ricorso, laddove si occupa di rispetto delle distanze in tema di **apposizione delle tubature del gas**: di doleva il ricorrente che le medesime fossero "appoggiate alla parete condominiale ma distavano pochi centimetri dalle pareti e dal lastrico solare dell'unità immobiliare del ricorrente, invadendo (...) la colonna d'aria di proprietà esclusiva del ricorrente". Anche questo motivo non incontra il favore della Corte che rileva:

- la Corte d'appello ha ritenuto che non fosse stata fornita la *dimostrazione* di un'effettiva "turbativa derivante dalla collocazione di detta tubazione" (pag. 6 della sentenza impugnata),
- a fronte di ciò, la decisione è perfettamente coerente con gli ammaestramenti di legittimità, in forza dei quali:
  - "l'immissione di sporti (nella specie, gronda) nello spazio aereo sovrastante il fondo del vicino è consentita quando questi non abbia **interesse ad escluderla**,
  - cioè quando la stessa intervenga ad un'**altezza tale da non pregiudicare alcun legittimo interesse del proprietario del fondo** in relazione alle concrete possibilità di utilizzazione di tale spazio aereo" (Cass., n. 12258/2002; si veda anche, con riferimento a una caldaia e ai relativi tubi di alimentazione, Cass., n. 9047/2012)
  - la motivazione del giudice di secondo grado appare idonea, pertanto, ad escludere la sussistenza di un pregiudizio concreto ai sensi dell'art. 840 c.c., e ciò anche sotto il profilo dell'**uso eventuale futuro** dedotto dal ricorrente (v. Cass., n. 17207/2011), dal momento che l'eventuale passaggio attraverso una porta da aprirsi nel muro condominiale non appare, di per sé, precluso dalla specifica ubicazione delle tubature.
  - inoltre, "la disposizione dell' **art. 889 c.c. relativa alle distanze** da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi **è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile**, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di

igiene. (pur sempre imponendosi il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza ..." (Cass., n. 17549/2019; si veda anche Cass., n. 12520/2010).

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**-ribadita la “presunzione” di condominialità posta dall’art. 1117 c.c., anche per edifici limitrofi” -**

Principio ribadito più volte quello di **Cassazione civile sez. II, 07/12/2022, n. 36013**, che – dunque – su cui, dunque, non serve troppo trascorrere.

Si discuteva della richiesta di accertamento della proprietà condominiale (presunta ai sensi dell'art. 1117 c.c., fatta salva la prova di un titolo contrario) sul cortile, sulle scale e sull'androne, in virtù dell'esistenza della condizione fattuale che l'unico ingresso all'immobile ed al garage dell'appellante (pur se collocato in altro contiguo immobile) era rappresentato proprio dai citati beni che, costituendo parti del complesso necessarie all'uso comune, si sarebbero dovute presumere di proprietà comune.

La Cassazione conferma la decisione di merito che aveva escluso ra ricorrenza della “condominialità”, meglio che non era stata superata la presunzione di condominialità delle anzidette parti come stabilita dall'art. 1117 c.c.. Infatti, i giudici del merito avevano accertato che *non era emerso alcun riscontro di apposito titolo contrario idoneo a far venir meno la presunzione di condominialità dei tre beni in questione* (fabbricato unico originario successivamente suddiviso in due unità separate, con cortile unico di accesso limitrofo - in effetti, ricompreso - di necessaria utilizzazione per entrambe e scala di accesso ad ambedue). E, dunque, è stato ribadito che **in tema di condominio negli edifici, la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., senz'altro applicabile quando si tratti di parti dello stesso edificio, può ritenersi applicabile in via analogica anche quando si versi nell'ipotesi non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purché ci si trovi di fronte a beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento degli stessi, come nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano** (cfr. Cass. n. 9982/1996; Cass. n. 14559/2004; Cass. m. 17993/2010 e Cass. n. 3739/2018).

Niente di nuovo, dunque.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**-antenna su beni condominiali e su proprietà solitarie: “fabbrica” è “costruzione”. E' bene immobile il traliccio per la trasmissione delle onde elettromagnetiche -**

Riprende e conferma l'ammaestramento delle Sezioni Unite **Cassazione civile sez. II, 07/12/2022, n.36016**

Gli attori adducevano esser proprietari esclusivi di un'unità immobiliare sita al secondo piano dello stabile condominiale e nonché comproprietari, al 50% con la vicina, della terrazza di copertura del fabbricato.

Convenivano in giudizio, le comproprietaria della porzione di terrazza su cui era stato installato il nuovo manufatto, la proprietaria esclusiva dell'immobile, sito nello stesso Condominio degli attori, al primo piano, dove era stata posizionata l'apparecchiatura e la proprietaria di un appartamento al secondo piano, dove era stato impiantato il filo conduttore, lamentando che queste ultime avevano stipulato, ancor prima che essi acquistassero il loro appartamento un contratto di locazione della terrazza, onde consentire l'installazione di un'antenna per telefonia mobile.

Gli attori, perciò, affermavano di aver diritto a 222,22 millesimi dei canoni (percentuale determinata in base alla tabella millesimale redatta da tecnico di fiducia) fino alla definizione del giudizio.

Il Tribunale rigettava la domanda, ma il giudice di appello andava di parziale, diverso, avviso e, in riforma per quanto di ragione dell'impugnata sentenza, dichiarava il diritto dei coniugi a partecipare al godimento dei frutti civili nascenti dalla locazione, con decorrenza dovuta solo a far tempo dalla domanda.

Tralasciano gli aspetti peculiarmente inerenti il fatto di tale fattispecie, esponiamo il passaggio argomentativo della decisione, che afferisce l'aspetto qualificatorio del manufatto in questione.

L'appellata proponeva ricorso per Cassazione (condiviso dal giudice di legittimità) dolendosi del fatto che la sentenza di appello aveva ritenuto che la realizzazione dell'antenna radiomobile (ovvero di un ripetitore) parte dell' Alcatel non dovesse qualificarsi come costruzione, con la conseguenza che, per effetto di tale esclusione ed in applicazione dell'originario accordo divisorio intercorso tra le parti, si sarebbe dovuta ritenere cessata ipso iure la comunione sulla terrazza interessata con la creazione di due proprietà esclusive, di cui una di spettanza della ricorrente.

Osserva – in termini generali la Corte – che:

- la parola "**fabbriche**" (questo il germine lessicale valorizzato dal giudice del merito) avrebbe dovuto essere inteso partendo, innanzitutto, dal suo significato letterale (pur senza fermarsi al medesimo, per come previsto dall'art. 1362 c.c.), coincidente in generale con il termine "costruzione", ma il significato di quest'ultimo concetto, ricompreso in un testo destinato a regolare rapporti giuridici, non avrebbe potuto prescindere dall'individuazione della valenza che a tale termine è ricondotta dalla legislazione nazionale

- ricorda la Corte di Appello che le Sezioni Unite - con la recente sentenza n. 8434/2020 - hanno stabilito che

a. **i ripetitori (riconducibili ad antenne telefoniche) debbano essere considerati beni immobili, rientrando essi tra le "altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio"** secondo il disposto dell'art. 812 c.c., comma 2

b. **i ripetitori sono da considerarsi "costruzioni" anche agli specifici effetti tanto dell'art. 934 c.c. (e, dunque, suscettibili di accessione), quanto dell'art. 952 c.c. (e, dunque, suscettibili di costituire oggetto di diritto di superficie)**, precisandosi che tali conclusioni sono desumibili, tra l'altro, dal testo unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001), il quale, nell'art. 3, comma 1, lett. e), punto 4, ricomprende espressamente, fra gli interventi di "nuova costruzione" la "installazione... di ripetitori per i servizi di telecomunicazione".

E, dunque, in concreto si deve pervenire al risultato secondo cui, nella legge nazionale la parola "costruzione" comprende il concetto di traliccio per la trasmissione di onde elettromagnetiche.

Ha – quindi – doppiamente errato la Corte territoriale, violando

- l'art. 1362 c.c., perché interpreta il riferimento alle "fabbriche" senza svolgere un'analisi compiuta del significato letterale di tale parola (che avrebbe imposto di considerare che nel linguaggio della legge nazionale i tralicci sono "costruzioni")

- l'art. 1363 c.c. (che avrebbe richiesto di individuare la comune volontà delle parti, espressa nell'atto pubblico notarile divisorio, interpretando la parola "fabbriche" connettendola con la parola "strutture").

Tutto ciò, dunque, impone una completo riesame del contenuto ermeneutico dell'atto negoziale, rimesso al giudice del rinvio.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**-una (monotona) conferma sull'art. 1117 c.c. e sulla c.d. presunzione di condominialità -**

Niente di nuovo sotto il sole, verrebbe da dire leggendo **Cassazione civile sez. II, 12/12/2022, n.36141.**

L'attore (poi ricorrente) conveniva al giudizio del Tribunale le convenute adducendo di essere proprietario della porzione di un edificio (in particolare, di una stanza situata al primo piano e di una porzione di soffitta posta al secondo piano), oltreché comproprietario delle parti comuni del medesimo, tra cui un piccolo bagno collocato nel sottoscala del piano terra.

Si doleva di avere scoperto in occasione della sua prima visita che *le convenute avevano realizzato nel pianerottolo del primo piano un bagno a loro uso esclusivo* e che le medesime avevano reso *inagibile il bagno a servizio dell'intero edificio*, situato al piano terra.

Il Tribunale rigettava la domanda di ripristino, accogliendo la riconvenzionale di acquisto per usucapione del locale situato al piano terra e dello spazio in cui avevano realizzato il bagno al primo piano.

Avverso la sentenza di appello che rigettava il gravame, proponeva ricorso l'attore soccombente, gravame che incontrava il favore della Corte, secondo la quale:

**a.** ai sensi dell'**art. 1117 c.c.** sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo, **tutte le parti necessarie all'uso comune**, come "le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi". Nel caso in esame le parti di cui si controverte sono il sottoscala sito al piano terreno e il pianerottolo sito al primo piano, parti che rientrano entrambe nella presunzione di condominialità stabilita dall'art. 1117 c.c. (per il sottoscala v. Cass. 9523/2014; in relazione al pianerottolo cfr. Cass. 4664/2016, secondo cui "negli edifici in condominio, le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, fra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza, ed anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune delle porzioni dello stabile, a tutti i partecipanti alla collettività condominiale in virtù del dettato dell'art. 1117 c.c., n. 1)

**b.** la **presunzione** legale di condominialità "deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il proprietario che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di dare la prova di tale diritto; a tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene" (Cass. 8152/2001).

c. a tal proposito non è sufficiente che nell'atto originario sia presente una clausola che individua come condominiali alcuni beni (nella specie, nell'atto di divisione, si affermava espressamente la condominialità di alcuni beni - appunto gli anditi e i transiti indispensabili), perché una tale enucleazione esemplificativa, **non esclude di certo la condominialità degli altri beni che nella presunzione rientrano, quali i sottoscala e i pianerottoli.**

\*\*\*\*\*                      \*\*\*\*\*                      \*\*\*\*\*

**-una precisazione sui requisiti formali del verbale -**

Delle formalità di redazione del verbale dell'assemblea, si occupa **Cassazione civile sez. II, 12/12/2022, n.36142**

Le ricorrenti impugnavano la deliberazione assembleare con la quale era stata disposta la costruzione di un ascensore. Il Tribunale accoglieva la domanda, rilevando che il verbale non risultava idoneo a manifestare la volontà assembleare, in quanto *l'ordine del giorno aveva ad oggetto soltanto la "proposta di realizzazione di ascensore" e mancava di dare atto dell'avvenuta votazione sul punto.*

Decisione che veniva appellata e totalmente riformata in sede di gravame, ritenendo la Corte di appello che la deliberazione impugnata era *"in grado di fondare, in via autonoma, la volontà deliberativa del Condominio sull'ascensore"*.

L'appellata soccombente ricorreva per Cassazione, che – tuttavia – la Corte riteneva inammissibile, rilevando che:

a. il giudice del gravame ha affermato la regolarità del verbale in quanto **"il verbale dà correttamente atto delle presenze e indica i millesimi che ciascun condomino rappresenta"**.

Sempre dal verbale **"risulta eseguita altresì la votazione sul progetto d'installazione dell'ascensore"**; anche se la forma espressiva non è quella ritualmente usata in casi simili, risultano, comunque, chiaramente dal verbale i pareri espressi da ciascun condomino presente in merito alla realizzazione del progetto; risulta senza dubbio che solo due condomini furono contrari all'iniziativa, mentre tutti gli altri condomini presenti espressero voto favorevole"

b. a fronte di tale specifica valutazione della regolarità e idoneità del verbale da parte del giudice d'appello, **la ricorrente si limita a sostenere in modo apodittico** che "la delibera impugnata non dà

atto né del risultato della votazione in base al numero dei votanti, né tanto meno reca un'indicazione dei condomini consenzienti o dissenzienti", **senza fornire al riguardo alcuna spiegazione** e senza neppure trascrivere il verbale (del medesimo è solo riportata una frase, non completa, nello svolgimento del processo alla p. 3 del ricorso), verbale dalla cui "semplice lettura", secondo le parole della stessa ricorrente, emergerebbe "con sin troppa evidenza" la fondatezza delle proprie doglianze. Quindi, transitando dal particolare al generale resta confermato che, per la validità della delibera:

- deve essere esattamente individuato (ed individuabile) il numero e l'identità dei presenti e la caratura millesimale rispettivamente attribuita
- deve esser specificatamente dettagliata l'identità dei condomini che hanno votato senso o nell'altro,
- non sono richieste formule sacramentali, bastando che identità dei partecipanti e dei votanti, rispettive carature millesimali ed effettiva manifestazione di volontà dell'assemblea (id set, determinazioni) siano effettivamente ricostruibili e si evidenzino dalla verbalizzazione.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**-un obiter confermativo sulla legittimazione dell'amministratore -**

Chiamata a pronunciarsi su una questione di portata assai più articolata, **Cassazione civile sez. II, 13/12/2022, n.36245** sviluppa una previsione di ordine generale ed una specificatamente riferita alla materia condominiale.

Veniva eccepita la nullità della procura del condominio, perché rilasciata in calce al primo atto difensivo del giudizio cautelare. Si discuteva di un sub-cautelare, introdotto all'esito dell'impugnazione di una delibera assembleare.

Secondo il ricorrente che la procura alle liti sarebbe stata *apposta in un atto del processo che avrebbe esaurito la sua valenza processuale, perdendola con la conclusione della fase cautelare definita con l'emissione del relativo provvedimento*, prima dell'udienza di comparizione del giudizio di cognizione. Ne' avrebbe potuto operarsi la sanatoria d'ufficio del predetto vizio avendo dovuto l'amministrazione condominiale ottenere, previa convocazione di un'apposita assemblea, l'autorizzazione a resistere in giudizio attivato.

Secondo la Corte il motivo è palesemente infondato.

**A. per quanto riguarda l'aspetto generale:**

La Corte distrettuale ha rilevato – dice la Cassazione - che la procura era stata rilasciata in calce al primo atto difensivo del giudizio, ossia nella memoria depositata in occasione dell'udienza di discussione dell'istanza cautelare e ha ritenuto - con accertamento di fatto - che detta procura era stata conferita con specifico riferimento al giudizio, per ogni fase e grado di esso.

Ricorre, dunque, nel caso di specie una **deroga al principio generale sull'autonomia del procedimento cautelare d'urgenza rispetto all'eventuale giudizio di merito** che comporta l'esigenza del conferimento di un'autonoma procura al difensore per il giudizio di cognizione (cfr. Cass. n. 1236 del 2003 che ha riconosciuto l'operatività di siffatta deroga in un caso pressoché analogo, ritenendo riferibile la procura rilasciata per la fase cautelare anche successivo al giudizio di cognizione).

D'altro canto, può richiamarsi il consolidato principio enunciato da questa Corte secondo cui la **procura rilasciata in un giudizio, in difetto di espressa limitazione (e particolarmente quando sia specificato che i poteri del difensore si estendono ad ogni stato e grado del procedimento) attribuisce lo ius postulandi per tutte le attività** che lo stesso richiede (cfr. Cass. n. 26296 del 2007 che ha affermato detto principio in relazione alla fase di esecuzione che va esteso anche alle fasi incidentali del procedimento ordinario, come quella cautelare).

**B. Quanto poi all'aspetto specificatamente condominiale**

Quanto alla censura concernente il presunto difetto di legittimazione del condominio a resistere in giudizio per **mancanza di autorizzazione o ratifica assembleare**, va ribadito il principio costantemente enunciato da questa Corte e correttamente richiamato dal giudice del gravame,

secondo cui **in tema di condominio negli edifici, l'amministratore** può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e **la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso** (Cass. n. 1451 del 2014; Cass. n. 16260 del 2016; Cass. n. 23550 del 2020);

### **C) Concorrente legittimazione processuale del singolo condomino.**

Richiama tema di tutela del diritto di comproprietà vige il principio della **concorrenza di pari poteri gestori in capo a tutti i comproprietari**, per cui **ciascuno** di essi è legittimato ad agire a tutela del diritto comune, attesa la **comunanza di interessi tra tutti i contitolari** del bene medesimo, tale da lasciar **presumere il consenso** di ciascuno all'iniziativa giudiziaria volta alla tutela degli interessi comuni, **salvo** che si deduca e si dimostri, a **superamento di tale presunzione**, il dissenso della maggioranza degli altri comproprietari (in tal senso Cass. n. 2399 del 2008; cfr. altresì Cass. n. 6427 del 2009; Cass. n. 12327 del 1999).

**Non** può neppure ritenersi la concorrenza di un'ipotesi di **litisconsorzio necessario ex art. 102 c.c.**, con conseguente necessità di integrare il contraddittorio nei confronti della coniuge dell'odierno ricorrente: invero, è pacifico - per quanto sopra prospettato - che **ciascun comproprietario è legittimato ad agire per la tutela del proprio diritto, senza necessità di chiamare in giudizio gli altri comproprietari**, non ricorrendo alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario (già, Cass. n. 4354 del 1999).

\*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*

#### **- un obiter sui poteri dell'assemblea nel caso di opere solitarie che non integrino intervento sulla cosa comune -**

Un interessante passaggio motivazionale, quello sviluppato **Cassazione civile sez. II, 13/12/2022, n.36345** sui poteri dell'assemblea, che par sufficiente -proprio per la chiarezza dell'enunciato - integralmente e testualmente riportare.

“Quel che qui rileva è che la Corte territoriale, rimarcando che le opere assentite dalla delibera impugnata non avessero natura di innovazione ha correttamente applicato i principi, consolidati nell'interpretazione di questa Corte, in materia di innovazioni ex art. 1120 c.c. e di modificazioni ex art. 1102 c.c..

**L'art. 1102 c.c. e l'art. 1120 c.c. sono disposizioni non sovrapponibili**, avendo presupposti ed ambiti di operatività diversi. Le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. consistono in opere di **trasformazione** incidenti sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione; le modificazioni di cui all'art. 1102 c.c. esprimono la facoltà del condomino della **migliore, più comoda e razionale utilizzazione** della cosa, facoltà che incontra solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c.. (Sez. 2, Ordinanza n. 20712 del 04/09/2017).

La Corte territoriale ha, sul punto, precisato correttamente che lo spostamento dell'entrata era stato prospettato dal condomino come necessario ad una nuova e migliore riorganizzazione degli spazi interni; ha, quindi, escluso in merito la fondatezza dei pretesi profili di lesività dei diritti degli altri condomini sulle cose comuni dipendenti da questa modifica, come allegati dall'appellante.

\*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*

#### **-nudo proprietario ed usufruttuario: criteri di riparto di spesa pre riforma: un canone di giudizio sulla validità della deliberazione sempre attuale -**

Ancora su riparto di spesa tra nudo proprietario ed usufruttuario **Cassazione civile sez. VI, 13/12/2022, n. 36372**.

Ancora una volta ribadisce la Corte che

A) **prima della novella** (L. n. 220 del 2012) era orientamento consolidato quello in forza del quale, in forza del disposto degli artt. 1004 e 1005 c.c.

- il **titolare dell'usufrutto** di una unità immobiliare rispondeva delle spese di **amministrazione** e di **manutenzione ordinaria**,

- il **nudo proprietario** sopportava quelle per le riparazioni straordinarie,

In conseguenza di tale ricostruzione,

a. **l'assemblea** doveva ripartire le spese tra nudo proprietario e usufruttuario in base alla loro funzione ed al loro fondamento,

b. se non vi provvedeva l'assemblea, spettava all'**amministratore**, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi soggetti obbligati (Cass. Sez. 2, 17/03/2022, n. 8725; Cass. Sez. 2, 19/04/2017, n. 9920; Cass. Sez. 2, 16/02/2012, n. 2236; Cass. Sez. 2, 27/10/2006, n. 23291; Cass. Sez. 2, 21/11/2000, n. 15010).

B) a seguito della riforma introdotta dalla L. n. 220 del 2012, in ipotesi di unità immobiliare oggetto di usufrutto compresa nell'edificio condominiale, l'art. 67 disp. att. c.c., comma 8, che il nudo proprietario e l'usufruttuario **rispondono solidalmente** per il pagamento dei contributi dovuti all'amministratore.

Il canone di giudizio cui s'è fatto riferimento, prevede, di contro, che il **vizio di una deliberazione dell'assemblea condominiale nella suddivisione delle spese tra nudo proprietario ed usufruttuario**, sulla base della disciplina antecedente alle modifiche introdotte dalla L. n. 220 del 2012, e dunque dei criteri dettati dalla artt. 1004 e 1005 c.c., **attenendo alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione** delle parti e dei servizi comuni, dà luogo all'**annullabilità** della stessa, alla stregua dei principi da ultimo ribaditi da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, cosicché la relativa impugnazione andava proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2: cosa che nel caso considerato non è avvenuto.

Questo principio, ritengo, costituisca proprio per la sua portata generale, un indirizzo che trova applicazione anche nel caso di responsabilità solidale introdotto dalla novella, potendo – pur sempre venire in considerazione un problema di riparto di spesa, pur tra debitori solidali (usufruttuario e nudo proprietario).

In concreto, rileva la Corte:

- La delibera condominiale di approvazione della spesa di manutenzione, pur affetta da un vizio di annullabilità ma non tempestivamente impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilito dalla stessa norma, costituisce titolo sufficiente del credito del condominio,
- dall'inoppugnabilità conseguita dalla deliberazione di approvazione e ripartizione delle spese condominiali discende altresì l'inammissibilità di un'azione di mero accertamento volta, come nella specie, a mettere in discussione la sua portata organizzativa, ovvero quale fosse l'importo della contribuzione dovuta dal condomino, essendo tale azione inidonea a spiegare un effetto utile alla parte che abbia proposto la relativa domanda.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**-ancora su condominio minimo (tre unità immobiliari e due proprietari con quote diseguali). Lavori edilizi, rispetto delle prescrizioni urbanistiche e validità della delibera.-**

Ancora sul c.d. condominio minimo: **Cassazione civile sez. VI, 13/12/2022, n.36373.**

I giudici del merito rigettavano la opposizione al decreto ingiuntivo intimato dall' amministratrice del condominio, relativo a spese condominiali approvate dall'assemblea.

Nello specifico:

- si ha riguardo a condominio composto da tre unità immobiliari e da due soli partecipanti, con quote millesimali diseguali, essendo uno dei due comunisti titolare di due porzioni di proprietà esclusiva
- l'opponente aveva eccepito
  - l'inesistenza e/o nullità della delibera assembleare per carenza della necessaria unanimità,
  - la nullità della delibera di approvazione delle tabelle millesimali,

- l'irregolare esecuzione di lavori
- così domandato in riconvenzionale l'ordine di demolizione delle opere illegittimamente realizzate, il ripristino dello stato dei luoghi e il risarcimento dei danni.

Secondo i giudici del merito *il vizio dedotto con riguardo al difetto di maggioranza delle indicate deliberazioni assembleari, per il voto contrario di uno dei due comunisti-condomini, determinava la annullabilità delle stesse*; quindi, in difetto di opposizione le medesime dovevano ritenersi consolidate, né – in sede di opposizione a decreto ingiuntivo – poteva porsi il caso della validità della delibera titolo-esecutivo.

La Corte, su proposta del relatore, riteneva l' inammissibilità del ricorso, per quel che riguarda le contestazioni sulla validità del verbale-titolo.

Si ribadisce che,

- laddove **i partecipanti al condominio siano due, dovendo ravvisarsi un "condominio minimo"**, nella specie, peraltro, formato da condomini non aventi diritti di **comproprietà paritari sui beni comuni, operano le norme in tema di organizzazione** (ad es., artt. 1120,1121,1129,1130,1131,1132,1133,1135,1136,1137 e 1138 c.c.), e specialmente quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea, restando tuttavia **comunque impedito il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale**
- l'assemblea del condominio minimo, invero, agli effetti dell'art. 1136 c.c., commi 1 e 2, si costituisce regolarmente con la **partecipazione di entrambi** i condomini e delibera validamente soltanto con **decisione "unanime"** di ambedue i comproprietari;
- laddove **non si raggiunga l'unanimità**, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è **necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c.**,
- Pertanto, nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella concernente le riparazioni straordinarie - richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136 c.c., comma 2, **la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario** (Cass. Sez. 6 - 2, 30/07/2020, n. 16337; Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15705; Cass. Sez. Unite, 31/01/2006, n. 2046; Cass. Sez. 2, 02/03/2017, n. 5329; Cass. Sez. 2, 19/07/2007, n. 16075).

Questo per quel che riguarda la rituale convocazione e l'efficace formarsi della volontà dell'ente.

Quando, invece, si tratti di discutere della validità della delibera, la Corte appresta un diverso percorso argomentativo:

- in caso di condominio costituito da due soli condomini titolari di quote diseguali, sia **approvata dal solo partecipante** titolare del maggior valore delle quote e sia perciò carente sotto il profilo dell'elemento personale, deve **qualificarsi non nulla, ma annullabile**, giacché adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge, stando alla summa divisio elaborata da Cass. Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806 e da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, e perciò può essere impugnata dal condomino assente o dissenziente soltanto nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 2, come correttamente ritenuto nella gravata sentenza
- possiamo aggiungere esser assolutamente incontrastato (proprio sulla scorta delle decisioni evocate) il principio in forza del quale il mancato rispetto delle decisioni per difetto dei

quorum costitutivi e/o deliberativi, incidendo sul rispetto dei requisiti formali-procedimentali integrano ipotesi di annullabilità e non di nullità della delibera dell'assemblea.

Nel concreto, dunque, il vizio dedotto integrava annullabilità e non nullità, per cui, alla stregua dei principi enunciati dalla sentenza Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839 ... *tali 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.*

Un tanto, dal punto di vista processuale, determina l' inammissibilità delle censure rivolte dal ricorrente.

L' esame del secondo motivo (afferente la valutazione della legittimità delle opere oggetto di contestazione da parte del ricorrente) porta la Corte ad accogliere il gravame ed a sviluppare una serie di puntualizzazioni, che passiamo a riportare.

La mancanza di pronuncia e di motivazione, sia sul motivo di appello sia sulla questione di diritto e di fatto in oggetto (testualmente: *la Corte d'appello pur avendo illustrato a pagina 4 le doglianze del D.R. circa le difformità urbanistiche dei lavori realizzati sul fabbricato, poste a fondamento della domanda di demolizione, si è limitata ad affermare che "dalla documentazione versata in atti, risulta che l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile sia avvenuta con regolare delibera e con assemblea validamente costituita"*), non può dirsi ritenersi irrilevante, ai fini della cassazione della sentenza, involgendo un profilo che non appare affatto "prima facie" infondato e richiedendo comunque ulteriori accertamenti di merito, alla stregua di tali **principi**:

a) anche nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, **il giudice deve sindacare la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare** posta a fondamento dell'ingiunzione (Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839).

b) in tema di condominio degli edifici, **l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia** di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, **la nullità assoluta per illiceità dell'oggetto della delibera** dell'assemblea che l'abbia disposta, senza che abbia rilievo neppure l'eventuale successivo condono dell'opera (Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2021, n. 35216, non massimata; in precedenza, Cass. Sez. 2, n. 1626 del 2007; Cass. Sez. 2 n. 16641 del 2007);

c) le **opere di modificazione delle parti comuni**, che l'assemblea può deliberare per il miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento delle stesse, **non devono comunque arrecare pregiudizio alla sicurezza statica del fabbricato**, potendo ciascuno condomino sia far valere la nullità della delibera, sia conseguentemente chiedere ed ottenere la demolizione delle opere illegittimamente eseguite.

Si richiede (e dispone) un nuovo esame della causa, nel distendere il quale il giudice del rinvio dovrà attenersi ai principi poco sopra richiamati (e così testualmente riassunti dalla Corte).

\*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*

**- genesi del condominio ed ulteriori interventi edificatori -**

Anche qui principi noti, quelli posti da **Cassazione civile sez. VI, 13/12/2022, n.36377**.

Il ricorrente denuncia denuncia la violazione, falsa ed errata applicazione degli artt. 1102 e 1117 c.c.: la Corte di Appello ha dato atto del fatto che in origine l'unico proprietario dell'intero edificio era il padre e dante causa del ricorrente, il quale ebbe ad edificarlo, poi alienando alcune porzioni immobiliari ai propri figli. Adduceva, poi, che l' immobile era stato oggetto di successivi interventi di edificazione, sempre da parte dell'originario proprietario, tutti posti in essere prima della cessione di alcune porzioni ai propri figli.

Secondo il ricorrente, in ragione dei due distinti atti di trasferimento delle proprietà solitarie, potevano ravvisarsi ben due titoli (i distinti atti di vendita) che escludevano espressamente dalla proprietà comune l'intero terzo piano dell'edificio, rimasto sempre di proprietà esclusiva dell'originario costruttore e poi da questi alienato all'odierno ricorrente.

Nel dichiarare l' inammissibilità del ricorso, la Corte rileva che si discuteva di un vano scale realizzato dall' originario proprietario al terzo piano dell'edificio. Si tratta di bene che, salvo che per le sue caratteristiche strutturali risulti destinato oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. Unite, 07/07/1993, n. 7449), rientra tra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.) e che pertanto, in caso di frazionamento per alienazione delle singole porzioni, vi resta compreso anche se l'atto di trasferimento abbia ommesso di inserirlo tra i beni condominiali, in quanto insuscettibile di separato o autonomo godimento, per essere vincolato all'uso comune, in virtù della sua naturale destinazione (cfr. Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4528).

In un edificio in condominio, ricorda poi la Corte, le scale, nonché le murature che le delimitano, sono oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 c.c., n. 1, se il contrario non risulta dal titolo.

Come per tutti i beni comuni, non è esclusa la possibile ricorrenza di una funzione concorrente, cioè un uso differenziato in favore di altri condomini: secondo un precedente espressamente evocato (Cass. Sez. 2, 07/05/1997, n. 3968), la presunzione di condominialità non esclude che scale e murature di delimitazione possano assolvere, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite esse.

Si tratta di individuare A (meglio, ribadire) un criterio di giudizio che consenta di stabilire se sussista un titolo contrario alla "presunzione" di comunione di cui all'art. 1117 c.c.: dice la Corte che – per ritenere integrata la “diversa disposizione, dall'atto costitutivo del condominio (cioè il primo atto di vendita), risultino, in modo chiaro ed inequivocabile e nel rispetto della forma scritta essenziale, la volontà rivelatrice della esclusione della condominialità di quel determinato bene e l'attribuzione dello stesso in proprietà esclusiva ad uno o alcuni soltanto dei condomini.

A tal fine non vale, per esempio e con riferimento al caso di specie, addurre che *il vano scale oggetto di lite serviva a rendere accessibile l'appartamento al terzo piano, rimasto nella proprietà dell'originario dante causa*, allorché con atto costitutivo del condominio, questi alienò ai figli alcune porzioni dell'edificio, dando vita al condominio.

La semplice destinazione funzionale all' accesso all' appartamento all' ultimo piano non vale perciò ex se a sottrarre tale bene alla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 04/03/2015, n. 4372; Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1498; Cass. Sez. 2, 22/03/1985, n. 2070).

Conclude la Corte ribadendo che la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., nel momento stesso in cui più soggetti divengono proprietari esclusivi delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio, l'originario unico titolare non può più validamente disporre e i singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva comprendono "pro quota", senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni, essendo la situazione condominiale opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita trascrizione. Del resto, una tale conclusione altro non è che l'applicazione al condominio del canone: “*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*”.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**-validità dell'assemblea e tempestività della comunicazione. Sul riparto delle spese tra proprietario ed usufruttuario: pre e post riforma -**

Complessa (dal punto di vista dell'articolazione dei motivi), ma sostanzialmente meramente confermativa di consolidati orientamenti **Cassazione civile sez. VI, 13/12/2022, n.36379**.

Il ricorrente, cofsufruttuario per la quota di 1/2 di un'unità immobiliare, impugnava ex art. 1137 c.c., una delibera assembleare approvata in sua assenza, deducendo, tra l'altro, l'annullabilità della per

difetto di tempestiva convocazione e l'erroneo addebito di spese straordinarie imputabili al nudo proprietario e non all'usufruttuario.

Risultato soccombente nei gradi di merito, ricorreva per Cassazione, non trovando – però – condivisone da parte della Corte, che dichiarava inammissibile il ricorso.

#### **- quanto alla ritualità della convocazione**

Viene ribadito che secondo consolidata interpretazione, in forza dell'art. 1136 c.c. e art. 66 disp. att. c.c.,

- ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente **necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, quale atto unilaterale recettizio, sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine**, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione (Cass. Sez. 2, 30/10/2020, n. 24041; Cass. Sez. 6 -2, 26/09/2013, n. 22047; Cass. Sez. 2, 22/11/1985, n. 5769)
- essendo, dunque, necessario che l'avviso, in quanto atto unilaterale recettizio, sia non solo spedito ma anche ricevuto dal condomino destinatario almeno cinque giorni prima la data dell'adunanza in prima convocazione (come lascia intendere l'espressione "*comunicato*", la quale evoca la regola di cui all'art. 1335 c.c., a differenza, ad esempio, di quanto si legge nell'art. 2479 bis c.c., per l'assemblea della s.r.l.: cfr. Cass. Sez. Un., 14/10/2013, n. 23218), ai fini della prova dell'osservanza dell'obbligo di convocazione è necessario che il **condominio dimostri che l'avviso è pervenuto all'indirizzo** del destinatario
- l'operatività della **presunzione di conoscenza stabilita dall'art. 1335 c.c.**, presuppone che
  - la dichiarazione sia **giunta all'indirizzo** del destinatario, inteso l'indirizzo come luogo risultante, in concreto, nella **sfera di dominio e controllo del destinatario medesimo**, ma non esige, allorché la dichiarazione sia trasmessa a mezzo del servizio postale, che la consegna dell'atto avvenga secondo le norme del codice postale, essendo comunque riservato al giudice del merito (la cui valutazione è incensurabile in sede di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, ovvero per difetto assoluto di motivazione) l'accertamento della sussistenza o no di circostanze ed elementi tali, anche se di natura presuntiva, da far ritenere l'arrivo dell'atto all'indirizzo del destinatario (Cass. Sez. L, 27/01/1988, n. 715; Cass. Sez. L, 11/04/1990, n. 3061; Cass. Sez. L, 30/03/1992, n. 3908; Cass. Sez. 1, 26/04/1999, n. 4140).

E' perciò da ritenere che la **presunzione** di conoscenza dettata dall'art. 1335 c.c., ove si tratti, come nel caso in esame, di dichiarazione trasmessa a mezzo del servizio postale mediante lettera raccomandata, può dirsi integrata dalla prova non solo della **spedizione** della raccomandata, ma anche, attraverso **l'avviso di ricevimento o l'attestazione di compiuta giacenza**, del perfezionamento del procedimento notificatorio consistente nell'arrivo della dichiarazione all'indirizzo del destinatario (Cass. Sez. 6 - L, 19/07/2018, n. 19232; Cass. Sez. L, 21/06/2016, n. 12822).

#### **- quanto alla questione del riparto delle spese**

Anche questo motivo non è condiviso dalla Corte.

Il bilancio individuava delle spese per riparazioni straordinarie indicate a bilancio ed imputabili a condomini co-usufruttuari.

Secondo la Corte, è nel giusto il giudice del merito, per aver fatto corretta applicazione

a. del principio interpretativo esplicitato da Cass. Sez. 2, 04/01/1969, n. 10 e ribadito da Cass. Sez. 17/03/2022, n. 8725, secondo cui il carattere di **ordinarietà o straordinarietà** dell'opera, dirimente agli effetti degli artt. 1004 e 1005 c.c., va valutato considerando che spetta **all'usufruttuario** l'uso e il godimento del bene, salva *rerum substantia*, sicché **necessariamente si deve a lui lasciare la**

**responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre si devono riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa.**

b. dell'art. 1004 c.c. comma terzo, do il quale **sono poste a carico dell'usufruttuario, oltre le spese di manutenzione ordinaria della cosa, anche quelle per le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.**

Qui la Corte evidenzia la diversa situazione pre e post riforma:

a. ante riforma L. n. 220 del 2012, il condominio era tenuto ad osservare le norme dettate dagli **artt. 1004 e 1005 c.c., in ordine alla ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario.**

b. post riforma l'art. 67 disp. att. c.c., comma 8 riconosce responsabilità solidale tra usufruttuario e nudo proprietario per i contributi dovuti all'amministratore.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**- spese di rifacimento del tetto asimmetrico. Ancora sull'esclusione dell'obbligo di contribuzione, quale obligatio propter rem -**

Della definizione dei criteri di riparto della spesa afferente la copertura c.d. "asimmetrica" si occupa **Cassazione civile sez. VI, 13/12/2022, n. 36386**. Adduceva il ricorrente di esser unico proprietario di un'unità immobiliare posta all'interno di un condominio costituito da due corpi di fabbrica con coperture distinte e alcune parti comuni. I venditori nell'atto di trasferimento avevano dichiarato la libertà dell'immobile da garanzie reali, trascrizioni, vincoli ed oneri e non avevano fatto alcun riferimento all'esistenza di eventuali accordi o regolamenti condominiali. L'assemblea condominiale deliberava il rifacimento del tetto del "primo" edificio, ponendone le spese anche a carico dei condomini secondo, in forza di un accordo sottoscritto dai condomini alcuni anni prima.

Tale accordo prevedeva che le spese di rifacimento della copertura venissero indistintamente assunte dai condomini di entrambi gli edifici.

Considerata l'urgenza dei lavori, il ricorrente aveva pagato l'importo richiesto dal Condominio e poi agito dinanzi al Giudice di pace di Firenze per ottenere il rimborso della stessa somma dai propri danti causa, ai sensi degli artt. 1218, 1175 e 1375 c.c., oltre al risarcimento dei danni, ovvero, in via subordinata, a titolo di ingiustificato arricchimento ai sensi dell'art. 2041 c.c.. Il primo giudice respinse le domande.

Il Tribunale qualificava l'accordo sottoscritto dai sette condomini del Condominio di cui faceva parte la proprietà dell'attore e posto a fondamento del riparto delle spese approvato dall'assemblea per i lavori straordinari di rifacimento del tetto dell'edificio, come convenzione ex art. 1123 c.c., comma 1, in deroga al regime di suddivisione delle spese condominiali, purtuttavia negando che ad una siffatta convenzione potesse riconoscersi efficacia reale, con conseguente opponibilità anche nei confronti dei successori dei condomini originari, e ciò in forza dell'art. 1372 c.c..

Condannava, quindi, l'originario attore al pagamento di parte dell'importo anticipato dal ricorrente a titolo di ingiustificato arricchimento; avverso questa decisione proponeva ricorso per cassazione il soccombente, che trovava parziale condivisione da parte della Corte.

Per quel che qui interessa, premetteva la Corte esser dato di fatto da dare per acquisito che l'immobile oggetto dell'originaria compravendita è compreso nel complesso condominiale e si trova in un distinto corpo di fabbrica.

Viene – dunque – precisato che al fine di accertare l'obbligo dei condomini di sostenere le spese di manutenzione di un bene, ovvero, come nella specie, di un **tetto, la cui comune appartenenza si "presume", ex art. 1117 c.c., "se non risulta il contrario dal titolo"**, occorre gradatamente verificare

- dapprima che la res, per le sue caratteristiche strutturali, risulti **destinata oggettivamente al servizio esclusivo** di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. Unite, 7 luglio 1993, n. 7449), in quanto avente funzione di copertura e protezione dagli agenti atmosferici dei vani sottostanti,
- poi se sussista un **titolo contrario alla "presunzione" di condominialità**, facendo **riferimento esclusivo al primo atto di trasferimento** di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto
- se un tetto, sulla base di apprezzamento di fatto spettante al giudice del merito, svolge la sua **funzione di copertura e protezione soltanto per una autonoma parte dell'intero complesso condominiale** e non costituisce struttura essenziale ai fini dell'esistenza stessa dell'intero fabbricato unitariamente considerato, **le relative spese di conservazione sono ripartite per legge ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 3,** e cioè restano a carico **del solo gruppo dei condomini che ne trae utilità.**

Questo, dice la Corte, il regime legale che, **come tutti quelli dettati nei tre commi dell'art. 1123 c.c., sono**

- **derogabili mediante espressa convenzione sottoscritta all'unanimità** da tutti i condomini, la quale è espressione di autonomia contrattuale
- proprio perché espressione di autodeterminazione contrattuale, la "diversa convenzione", ex art. 1123 c.c., comma 1, e', dunque, quella di una **dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata,** con cui **i condomini programmano che la portata degli obblighi di contribuzione alle spese** sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118,1123 c.c. e segg., e art. 68 disp. att. c.c..

La disamina della fattispecie concretamente sottoposta al suo esame offre il destro alla Corte per perimetrare meglio l'ambito di operatività, meglio, di efficacia, della "diversa convenzione":

- l'efficacia di una convenzione con la quale, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, si deroga al regime legale di ripartizione delle spese **è soggetta alle regola della relatività degli effetti del contratto, di cui all'art. 1372 c.c.,**
- essa, dunque, è **limitata alle parti che la stipulano e non si estende ai loro aventi causa a titolo particolare,**
- l'estensione di tale efficacia può avvenire **solo attraverso uno degli strumenti negoziali all'uopo predisposti dall'ordinamento** (delegazione, espromissione, accollo e cessione del contratto)
- altrimenti, serve che gli **aventi causa** abbiano **preso conoscenza** della preesistente convenzione ex art. 1123 c.c., comma 1, al momento dell'acquisto ed **abbiano manifestato il loro consenso** nei confronti degli altri condomini (e non quindi soltanto nei confronti di chi abbia loro alienato la proprietà dell'immobile) (cfr. Cass. 4 luglio 2022, n. 21086; Cass. 9 agosto 1996, n. 7353)

Inoltre, sotto il profilo della definizione degli effetti non ha rilievo

**a) sotto il profilo della "trascrizione".**

La diversa convenzione non può esser trascritta. Ammaestra la Corte:

- non è **nemmeno ipotizzabile la trascrivibilità di una convenzione di deroga ai criteri legali** delle spese condominiali, in forza del principio di **tassatività della trascrizione immobiliare,**
- ciò perché l'opponibilità degli effetti conseguente alla trascrizione propria soltanto degli atti e delle sentenze specificamente indicati negli artt. 2643 e 2645 c.c. (lo strumento della trascrizione, ricorda la Corte, non è quella di fornire notizie sulle vicende riguardanti il patrimonio immobiliare, ma di **risolvere eventuali conflitti fra più aventi causa;** in forza del

canone della tipicità degli effetti della trascrizione e dei diritti reali un'obbligazione non assume il carattere della realtà, solo perché annotata nei registri immobiliari).

**b) sotto il profilo dell' obligatio propter rem**

Irrilevante – per l' opponibilità della diversa convenzione non contenuta nell' originario atto costitutivo e/o non condivisa al momento del trasferimento della proprietà solitaria) - è la tralozia invocazione dell' istituto dell' obligatio propter rem. Precisa la proposito la Corte:

- neppure l'ancora diffusa **qualificazione come propter rem degli obblighi posti dagli artt. 1104 e 1123 c.c.**, a carico di ciascun comunista o condomino
- l'**obbligo di pagare i contributi condominiali** trova la sua **ragione d'essere in un rapporto di carattere reale** è cosa esatta, ma è questione priva di conseguenze giuridiche
- fa **difetto** alle spese condominiali quella **ambulatorietà dal lato passivo** che costituisce una delle caratteristiche essenziali delle obbligazioni propter rem
- l'obbligo di pagamento delle spese condominiali non è affatto ambulatorio, in quanto la **titolarità del diritto reale serve, in relazione ad esso, soltanto al fine di individuare** chi sia debitore, di tal che, una volta sorta l'obbligazione, cessa ogni sua ambulatorietà
- il rapporto di **connessione** stabilito dal collegamento tra la titolarità di un **rapporto obbligatorio** ed una **situazione di appartenenza** deve sottostare alla **stessa tipicità che domina i diritti reali, il che rileva anche al fine del problema della trascrivibilità** delle obbligazioni ritenute propter rem
- proprio perché costitutive di figure legali tipiche, vige anche in questo caso, la regola della tipicità: **le obbligazioni reali possano sorgere per contratto solo nei casi e con il contenuto previsto dalla legge**, ovvero **quando una norma giuridica ammette** che, in relazione ad un determinato diritto reale e in considerazione di esigenze permanenti di collaborazione e di tutela di interessi generali, il soggetto si obblighi ad una prestazione accessoria (si vedano, ad esempio, Cass. 15 ottobre 2018, n. 5673; Cass. 26 febbraio 2014, n. 4572; Cass. 4 dicembre 2007, n. 25289; Cass. 20 agosto 1993, n. 8797; Cass. 7 settembre 1978, n. 4045).

In concreto, l'accordo con il quale coloro che erano condomini all'epoca, convenivano di ripartire tra tutti i condomini dei due corpi di fabbrica i lavori di manutenzione di entrambi i tetti derogando alla disciplina prevista in via generale dall'art. 1123 c.c., comma 3, *dava luogo ad un rapporto meramente obbligatorio, attributivo in quanto tale di diritti e di obblighi a solo vantaggio e svantaggio delle persone indicate nel relativo atto costitutivo.*

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**-oneri motivazionali con riguardo alla dedotta invalidità della delibera. Quando il tetto è comune -**

Di impugnazione di delibera assembleare relativa a riparto della spesa di manutenzione e messa in sicurezza del tetto si occupa **Cassazione civile sez. VI, 13/12/2022, n.36387**

In realtà, la ragione dell' impugnazione si innerva su questione di ordine procedimentale, dolendosi, il condomino ricorrente, della rituale convocazione dell'assemblea.

La Corte ha ritenuto la manifesta fondatezza del ricorso, rilevando che la Corte d'Appello ha fatto proprie le argomentazioni del primo giudice, senza però illustrare la corretta applicazione delle norme in tema di diritto in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale in risposta ai motivi di gravame, essendosi limitata a riaffermare genericamente la "regolare costituzione" dell'assemblea.

Per contro, osserva la Cassazione, il giudice del merito avrebbe dovuto motivatamente accertare:

a) che la delibera non avesse approvato e ripartito una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale, qual è quella che concerne la manutenzione di beni di proprietà esclusiva. Andava dunque verificato

- che il tetto oggetto dell'intervento manutentivo non era volto ad assolvere, nel contesto di un complesso costituito da più unità immobiliari, alla **funzione di copertura di una sola delle**

stesse, e ciò ai fini della individuazione della natura comune o meno del bene ex art. 1117 c.c.

- **non** è coperto dalla **presunzione di condominialità** (meglio, non consente l'operatività del criterio legale di attribuzione), perché **non rientra tra le parti necessarie all'uso comune**, di cui all'art. 1117 c.c., n. 1, ed è perciò **estraneo alle competenze deliberative dell'assemblea**, un tetto che **non denota la sussistenza di connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione della res al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari** (cfr. in questo senso Cass. Sez. 2, 20/04/2021, n. 10370; Cass. Sez. 2, 04/11/2010, n. 22466; Cass. Sez. Unite, 07/07/1993, n. 7449)
- ed è indubbio, invero, che sia **nulla**, alla stregua di quanto da ultimo ulteriormente precisato in Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, **la deliberazione dell'assemblea dei condomini che non si occupi di beni comuni**, ma dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi;

b) i **giudici del merito**, dopo aver eventualmente verificato la **natura condominiale** del tetto oggetto dell'intervento di manutenzione approvato dalla impugnata deliberazione, dovevano poi

- accertare **che lo stesso, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, non fosse destinato al servizio e/o al godimento di una parte soltanto dell'intero edificio in condominio** (art. 1123 c.c., comma 3), venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. Sez. 2, 24/11/2010, n. 23851; Cass. Sez. 2, 17/06/2016, n. 12641)
- un volta che fosse accertata tale parziale titolarità delle parti comuni a tale ricostruzione corrispondono, infatti, **conseguenze di rilievo** per quanto attiene alla **gestione**, nonché all'**imputazione delle spese**: quindi, relativamente alle cose, di cui non hanno la titolarità, per i partecipanti al gruppo **non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea**, dal che deriva che la **composizione del collegio e delle maggioranze si modifica** in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare (cfr. Cass. Sez. 2, 16/01/2020, n. 791; Cass. Sez. 2, 27/09/1994, n. 7885; Cass. Sez. 2, 02/03/2016, n. 4127; Cass. Sez. 2, 17/06/2016, n. 12641).

Tale duplice accertamento la Corte demanda al giudice del rinvio.

\*\*\*\*\*                   \*\*\*\*\*                   \*\*\*\*\*

**- ancora in tema di innovazioni collettive e solitarie -**

Problematica non nuova quella esaminata da **Cassazione civile sez. VI, 13/12/2022, n. 36389**.

La Cassazione è chiamata a pronunciarsi sul gravame proposto avverso la sentenza di secondo grado che aveva accolto l'appello avverso la decisione del Tribunale territoriale.

Il giudice di appello, dunque, respingeva l'impugnazione ex art. 1137 c.c. avverso la deliberazione dell'assemblea che aveva esaminato la richiesta del ricorrente *di aprire un terrazzo a tasca sul tetto condominiale nella parte soprastante il proprio appartamento, statuendo che "considerando innovazione il lavoro richiesto", non era raggiunto il "quorum del 2/3 per poter eseguire il lavoro"*.

La Corte d'appello, pronunciando sul gravame del Condominio, ha valutato la sussistenza dei presupposti di **legittimità del terrazzo a tasca ai sensi dell'art. 1102 c.c., affermando che spetta al condomino dimostrare che tali limiti non sono violati**, e che, nella specie, non erano state dimostrate le tecniche costruttive adoperate al fine di garantire la funzionalità del tetto. Pur avendo il CTU verificando che i lavori eseguiti avrebbero garantito la impermeabilità del tetto, era rimasta ignota l'effettiva idoneità delle modalità realizzative dell'intervento. La Corte d'appello ha così concluso che **"in difetto della prova della ricorrenza delle condizioni di cui all'art. 1102 c.c., l'opera realizzata dalla condomina deva inquadrarsi nella previsione di cui all'art. 1120 c.c., con conseguente legittimità della delibera impugnata"**.

La Corte ritiene, di contro, che il giudice territoriale abbia fatto cattiva applicazione degli artt. 1102 e 1120 c.c., intesi secondo la costante interpretazione fornita dalla giurisprudenza di legittimità.

**La distinzione tra innovazione ex art. 1120 c.c. e uso più intenso ex art. 1102 c.c.**

Secondo il consolidato ammaestramento di legittimità (ex multis, Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712; Cass. Sez. 6 - 2, 03/02/2022, n. 3440):

- innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.
  - dal punto di vista oggettivo = si tratta di opere di trasformazione (nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni), che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione
  - dal punto di vista soggettivo = rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea
- modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c.,
  - dal punto di vista oggettivo = si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (c.d. pari uso), per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa;
  - dal punto di vista soggettivo = non c'è alcun intervento della maggioranza, per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte

Quindi,

a. **innovazione** = *l'opera sulle cose comuni che sia realizzata ad iniziativa di un condomino e a sue spese non può dunque residualmente valutarsi alla stregua dell'art. 1120 c.c.*, come erroneamente ha fatto la Corte di Appello, poiché detta norma regola le modalità di espressione ed i limiti delle attribuzioni dell'assemblea, allorché la maggioranza qualificata dei partecipanti voglia disporre l'intervento con deliberazione che vincola peraltro tutti i condomini a sostenerne le spese.

b. **modifiche alle parti comuni** dell'edificio, contemplate dall'**art. 1102 c.c.**, possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso. Esse:

- non richiedono alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea,
- salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata (ad esempio, Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509).
- se interviene autorizzazione, ad essa può attribuirsi altrimenti il *valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini* rispetto alla concreta utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cass. Sez. 2, 20/02/1997, n. 1554).

**Sul più intenso utilizzo del sottotetto esclusivo e sulle le eventuali contestazioni del singolo condomino**

La Corte spiega anche che (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; si vedano anche Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500; Cass. Sez. 6-2, 25/01/2018, n. 1850; Cass. Sez. 6-2, 21/02/2018, n. 4256; Cass. Sez. 2, 29/01/2021, n. 2126)

- il condomino, proprietario del **piano sottostante al tetto comune** dell'edificio, può **trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative** della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione,
- **sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture** svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali

- l'accertamento della concorrenza di tali requisiti (*non significatività del taglio del tetto praticato per innestare la terrazza di uso esclusivo e circa l'adeguatezza delle opere eseguite per salvaguardare la funzione di copertura e protezione*) dapprima svolta dal tetto è riservato al **giudice di merito**
- se poi il condominio (o altro partecipante) intende negare la legittimità della modificazione della cosa comune apportata dal singolo condomino, **il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c.c., si configura come un fatto costitutivo** (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 22/02/2022, n. 5809; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2021, n. 35213), inerente alle condizioni dell'azione esperita,
  - deve essere provato dallo stesso condominio,
  - la deduzione, da parte dell'autore, della legittimità della modifica non comporta alcun onere probatorio a carico del medesimo.

#### **Sul connesso giudizio di impugnazione della delibera.**

Trattandosi di giudizio di impugnazione di delibera assembleare la quale ha rigettato la richiesta di una condomina di modificare il tetto condominiale per mancato raggiungimento della maggioranza ritenuta necessaria e per difetto delle condizioni di liceità dell'uso della cosa comune ex art. 1137 c.c. si deve ritenere che:

- in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna (arg. da Cass. Sez. 1, 19/02/2018, n. 3946; Cass. Sez. 1, 10/11/2005, n. 21831);
- la contrarietà alla legge della impugnata deliberazione discende dalla constatazione che le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 c.c., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, senza necessità di alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune;
- allorché l'assemblea deneghi comunque l'autorizzazione ad apportare tali modifiche, come nella specie, opponendosi alla concreta utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c.c., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative dei diritti inerenti alle parti comuni;
- ove il condomino esperisca, in via di azione, una impugnazione di deliberazione dell'assemblea, allegando l'invalidità della stessa per avergli negato un uso legittimo della cosa comune e perciò postulando l'inesistenza della attribuzione collegiale ad impedire tale uso, nell'applicare le regole di distribuzione dell'onere probatorio poste dall'art. 2697 c.c. occorre, quindi, dare rilievo non al criterio dell'iniziativa processuale, bensì al criterio di natura sostanziale relativo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, sicché l'onere di provare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c.c., grava sul condominio che si afferma titolare della potestà deliberativa a tutela dei diritti inerenti alle parti comuni.

Questi, dunque, i principi di diritto espressamente enucleati:

a. le **modificazioni per il miglior godimento della cosa comune** (a differenza dalle innovazioni che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti ai sensi dell'art. 1120 c. c.) **possono essere apportate a proprie spese dal singolo condomino con i limiti indicati dall'art. 1102 c. c. e non richiedono alcuna preventiva autorizzazione** assembleare, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini

nell'esercizio dell'autonomia privata, potendo altrimenti attribuirsi all'eventuale autorizzazione alle modifiche comunque richiesta o concessa dall'assemblea il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante;

b. in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale,

**b.1. l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna;**

**b.2. ove, tuttavia, l'assemblea neghi ad un condomino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c. c., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni.**

\*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*

**-ancora sulla ritualità e tempestività della convocazione: no notifica, sì presunzione di conoscenza.-**

Principi ben noti quelli cristallizzati da **Cassazione civile sez. II, 13/12/2022, n.36397**

Il Tribunale di prima istanza dichiarava tardiva l'impugnazione, condannando la ricorrente-opponente al pagamento delle spese in favore del condominio.

La Corte d'Appello ritenne, di contro, tempestiva l'impugnazione in riferimento alla data in cui era stato ritirato il plico, rigettando tutti i motivi di impugnazione.

Avverso questa sentenza ha spiegato ricorso per cassazione il soccombente, impugnazione che la Corte dichiarava, tuttavia correggendo la motivazione (Cass., S.U., n. 2731/2017).

Osserva la Cassazione che il motivo di impugnazione era ed è certamente infondato: secondo l'interpretazione costante di questa corte della invocata disposizione dell'**art. 66 disp. att. c.c.**,

- **ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea del condominio e deve essere messo in condizione di poterlo fare,**
- conseguentemente, è necessario che **l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine**, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata **per l'adunanza dell'assemblea in prima convocazione**
- la **mancata conoscenza** di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, **costituisce motivo di invalidità** delle delibere assembleari ex art. 1337 c.c..
- peraltro, l'avviso di convocazione, è un **atto unilaterale recettizio eminentemente privato**, è del tutto **svincolato**, in assenza di espresse previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle **notificazioni degli atti giudiziari**,
  - rinviene - di contro - la propria disciplina nell'**art. 1335 c.c.**, e si **presume conosciuto** dal convocato se da lui conoscibile e non soltanto se materialmente appreso o effettivamente conosciuto (in ultimo, Sez. 2, Sentenza n. 8275 del 25/03/2019, con richiami e analisi dell'unico precedente parzialmente difforme, reso tra le stesse parti in altra controversia, in materia, però, di decorrenza dei termini di impugnazione)
  - la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c., degli atti recettizi in forma scritta **giunti all'indirizzo del destinatario** opera, infatti, **per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma**, in mancanza di prova contraria da offrirsi dalla condomina ricorrente.

\*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*

**-ancora su delibera di approvazione dei bilanci, quali titoli esecutivi e sul "riporto ad esercizio" dei saldi negativi dei precedenti esercizi. Il "passivo" quale posta di debito permanente. -**

Un' utile ricapitolazione, quella che si rinviene in **Cassazione civile sez. VI, 14/12/2022, n.36597** .

Ribadisce la Corte che

**a) sulla delibera di approvazione quale titolo esecutivo**

- nel giudizio concernente il pagamento di contributi condominiali:
  - 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 luglio 2020, n. 15696; Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569)
  - quindi, 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 (esecutivo) 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 a cognizione piena ed esauriente, ove sia verificata la perdurante esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. Sez. Unite, 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. Sez. 2, 23 febbraio 2017, n. 4672)
- il giudice deve quindi accogliere negare la fondatezza del credito vantato dalla gestione condominiale solo qualora la delibera assembleare su cui esso poggia abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., 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 novembre 2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24 marzo 2017, n. 7741).

#### **b) sul c.d. riporto di esercizio**

Dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, pertanto, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dal comma 1 dell'art. 1137 c.c., 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, 5 novembre 1992, n. 11981)
- il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante),
  - una volta approvato dall'assemblea può essere impugnato ai sensi dell'art. 1337 c.c.,
  - il difetto di impugnazione costituisce 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 febbraio 2021, n. 3847)
  - l'effetto di consolidamento si ha anche nel caso di errori ed omissioni: ribadisce la Corte che, qualora il rendiconto 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, comma 2, c.c.,
  - infatti, i provvedimenti adottati dalla maggioranza possono esser rimessi in discussione solo nelle forma dell'impugnazione della delibera (cfr. Cass. Sez. 2, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 14 luglio 1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 4 marzo 2011, n. 5254)
- i vizi derivanti da errori ed omissioni contabili, integrano annullabilità della delibera, alla stregua dei principi enunciati dalla sentenza Cass. Sez. Unite, 14 aprile 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.

\*\*\*\*\*           \*\*\*\*\*           \*\*\*\*\*

**- ancora sull' opponibilità del regolamento di condominio, con specifico riferimento del vincolo derivante da servitù -**

Ribadisce ammaestramenti noti **Cassazione civile sez. II, 16/12/2022, n.36963.**

Adduceva la ricorrente *la violazione dell'art. 1138 c.c., e la "conseguente errata e falsa interpretazione dell'opponibilità ed efficacia del regolamento di supercondominio predisposto dall'originario costruttore e venditore"*. La Corte di appello avrebbe escluso la vincolatività del regolamento di supercondominio, evidenziandosi il carattere contraddittorio di tale affermazione rispetto alla precedente negazione, da parte della medesima Corte territoriale, della stessa esistenza di un supercondominio.

Secondo la Corte, il motivo è fondato, in quanto:

- il giudice territoriale ha ritenuto di escludere l'opponibilità agli odierni controricorrenti del vincolo derivante dalla servitù sulla scorta della considerazione - ritenuta decisiva - dell'assenza, nell'atto di acquisto del dante causa dei medesimi controricorrenti, della menzione del regolamento di supercondominio
- affermazione esatta in teoria, in quanto, per giurisprudenza assolutamente consolidata **il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione purché richiamato ed approvato nei singoli atti di proprietà, in modo da far parte per relationem del loro contenuto** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19798 del 19/09/2014 - Rv. 633359 - 01 e, in motivazione, Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 974 del 2019),
- ma che non si attaglia al caso concretamente considerato, dovendosi tener conto dell'ulteriore principio, in forza del quale **il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo**, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 30246 del 20/11/2019 (Rv. 656297 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14898 del 13/06/2013 - Rv. 626818 - 01).

Dunque, passando dalla teoria alla pratica, (per tutte si invoca Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3749 del 15/04/1999 in relazione ad una controversia che concerneva sempre l'opponibilità dei vincoli che risulterebbero interessare l'intero "Supercondominio" - deve ritenersi che il regolamento di condominio (o supercondominio), predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio (o del complesso) e contenente clausole di natura contrattuale che impongono limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, vincoli i successivi acquirenti della singole unità immobiliari nelle due ipotesi alternative in cui:

- a. **indipendentemente dalla trascrizione**, nei singoli atti di acquisto venga **fatto riferimento** al regolamento medesimo, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. 3 Sez. 2 - Sentenza n. 4529 del 11/02/2022 - Rv. 664173 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17886 del 31/07/2009 - Rv. 609727-01);
- b. il regolamento sia fatto **oggetto di regolare trascrizione nei registri immobiliari in base all'art. 2643 c.c., n. 4), e art. 2659 c.c., n. 2), in epoca anteriore alla trascrizione dei singoli atti di acquisto**, divenendo in tal modo opponibile ai successivi acquirenti, al di là del richiamo del

regolamento stesso nei medesimi atti (Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 24526 del 09/08/2022 - Rv. 665393 - 02; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21024 del 18/10/2016 - Rv. 641640 - 01).

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**-ancora sul sedicente rimborso anticipazioni dell' amministratore -**

Ancora della definizione dei rapporti economici tra amministratore cessato condominio (con particolare riferimento al problema del rimborso delle anticipazioni asseritamente sostenute dall'amministratore) si occupa **Cassazione civile sez. III, 22/12/2022, n.37476**

Il cessato amministratore del condominio, sostenendo di aver di aver anticipato una somma a favore del condominio durante, per l'appunto, gli anni di gestione condominiale, e di avere inutilmente richiesto al condominio la restituzione di tali somme, chiedeva (ed otteneva) dal Giudice di Pace un decreto ingiuntivo nei confronti del condominio per la restituzione di quanto da lui anticipato in proprio.

Decreto che veniva opposto dal Condominio, eccependo che l'amministratore non aveva tenuto una regolare contabilità, nel senso che non era previsto un registro di contabilità, e non aveva aperto il conto corrente condominiale,.

In ragione dell' inadempimento all' obbligo di **tenere una regolare gestione contabile**, cui conseguiva **l'impossibilità per i condomini di avere visione dei movimenti in entrata e in uscita eseguiti dall'amministratore** eccepiva – quindi- che il credito reclamato non poteva dirsi provato.

Il G.d.P. rigettava l' opposizione, ritenendo, per contro, provato il credito, sia in ragione della risultanza contabile, che in ragione del riconoscimento effettuato dal successivo amministratore del condominio.

Di diverso avviso il giudice di appello, che – su gravame del condominio – riformava la decisione di primo grado osservando che l' amministratore non aveva affatto provato specificamente gli esborsi fatti dal proprio conto, di cui chiedeva la ripetizione, e che, anzi, l'assenza di un conto corrente del condominio impediva per l'appunto di verificare con esattezza i movimenti effettuati dall'amministratore.

Il ricorso proposto dall' amministratore soccombente veniva rigettato, ponendo la Corte una serie di affermazioni, che (ribadendo la stretta correlazione tra esatto adempimento dell' obbligazione di “trasparenza” nella gestione della contabilità, anche al fine di consentire l'esatta ricostruzione dei movimenti), ben possono esser individuate come specifiche linee-guida:

- va condiviso il giudizio del Tribunale circa la **manca di prova dell'esborso personale da parte dell'amministratore di condominio**, perché basato su una precisa (e condivisibile) constatazione:
  - mancando un conto corrente del condominio,
  - manca una chiara contabilità,
- quindi, **non poteva dirsi con esattezza se i pagamenti effettuati dall'amministratore derivassero da fondi propri di quest'ultimo oppure da fondi del condominio**,
- una prova – in tal senso – **non poteva ricavarsi dal mero saldo contabile** che indicava maggiori uscite rispetto alle entrate,
- ciò in quanto non poteva ritenersi **dimostrato che quelle uscite erano frutto dell'impiego di fondi personali** da parte dell'amministratore, né una prova simile poteva ricavarsi da un asserito riconoscimento di debito che invece andava negato in quanto il nuovo amministratore aveva fatto espressa riserva di verificare le risultanze contabili: espressa riserva che dunque era incompatibile con un esplicito riconoscimento del debito verso il vecchio amministratore.

Nel concreto, rileva la Corte, correttamente il Tribunale ha tenuto conto del fatto che gli esborsi erano stati effettuati dall'amministratore stesso, e dunque non ha trascurato il fatto da costui allegato, ma piuttosto *ha ritenuto che tale fatto non era idoneo a provare la pretesa del creditore in quanto*

*non era chiaro* se quegli esborsi fossero stati effettuati con soldi personali dell'amministratore anziché con quelli del condominio, in mancanza di una contabilità che distinguesse i fondi dell'uno da quelli dell'altro.

Un' ulteriore annotazione: non poteva dirsi integrato il riconoscimento, posto che, il deposito agli atti di causa della corrispondenza tra cessato amministratore e condominio, che negava la fondatezza della pretesa dell'amministratore e l'espressa replica del nuovo amministratore, che contestava la fondatezza della pretesa, costituisce, essa stessa, comportamento di contestazione della pretesa del cessato amministratore.

Infatti, al di là del fatto che ci sia stata una contestazione espressa, *il deposito in giudizio della formale contestazione del credito avvenuta prima dell'inizio della causa è comportamento idoneo a manifestare la condotta processuale del convenuto*, il quale per l'appunto proprio attraverso il deposito di quegli atti, manifesta la volontà di voler insistere nella contestazione del credito a cui supporto quel deposito è finalizzato.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**- condominio e rendita catastale -**

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. VI, 22/12/2022, n.37491** merita di esser segnalata per la particolarità della situazione esaminata. Si discuteva della proposta di variazione della classificazione e della rendita catastale in ragione del fatto che, come dedotto dall'interessata, *il quartiere aveva subito l'eliminazione di zone verdi e l'innalzamento della densità abitativa e viaria; nel condominio era stato aperto un albergo con conseguente pregiudizio della tranquillità e del decoro dell'insieme, il giardino era stato trasformato in parcheggio a servizio dei clienti dell'albergo, era stato eliminato il servizio di portineria, alcuni appartamenti erano stati frazionati; unità abitative "site nei pressi" erano accatastate in A/2. La CTR concludeva scrivendo che "il contribuente ha diritto a vedersi revisionato in classamento in ogni momento e ciò anche mediante il ricorso al procedimento DOCFA (e) nella fattispecie si riscontrato gli elementi per ritenere che la precedente categoria A/1 non sia confacente all'attuale situazione, risultando non più sussistenti le caratteristiche di lusso..."*

L'Agenzia impugnava la decisione favorevole al contribuente, la Corte accoglieva il ricorso rilevando che:

- la revisione del classamento può essere modificata
  - a seguito della presentazione delle dichiarazioni di **nuova costruzione** e di variazione edilizia ex D.M. n. 701 del 1994
  - per effetto di **provvedimenti ministeriali** che prevedono la revisione parziale o generale degli estimi ovvero del classamento.
- Vi è poi un terzo strumento residuale, che è il D.P.R. n. 917 del 1986, art. 38, comma 1 il quale prevede che *"se per un **triennio il reddito lordo** effettivo di una unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% di questa, l'ufficio tecnico erariale, su segnalazione dell'ufficio delle imposte o del comune o su domanda del contribuente, procede a verifica ai fini di un diverso classamento dell'unità immobiliare..., il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche similari e ubicate nello stesso o in altri fabbricati vicini"*.

Nella fattispecie esaminata, osserva la Corte, non ricorre alcuno dei tre presupposti normativamente valorizzabili per la variazione reddituale, dunque ha errato la Commissione Territoriale nell'avvallare una revisione catastale mediante procedimento Docfa ex D.M. n. 701 del 1994 malgrado che nessuno dei soli due casi in cui il procedimento può essere attivato ricorresse.

Viene poi ribadito che "in tema di estimo catastale, in assenza di una specifica definizione legislativa delle categorie e classi, **la qualificazione di un'abitazione come "signorile", "civile" o**

**"popolare" corrisponde alle nozioni presenti nell'opinione generale** in un determinato contesto spazio-temporale e non va mutuata dal D.M. 2 agosto 1969, atteso che il procedimento di classamento è volto all'attribuzione di una categoria e di una classe e della relativa rendita alle unità immobiliari, mentre la qualificazione in termini "di lusso", ai sensi del citato D.M., risponde alla finalità di precludere l'accesso a talune agevolazioni fiscali (cfr. Cass. n. 2250/2021; 23235/2014).  
e accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e decide nel merito rigettando il ricorso originario;

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**- sulla comproprietà della terrazza a livello e sulla legittimazione dell'amministratore, con riferimento alle azioni "reali" -**

Interessante decisione quella resa da **Cassazione civile sez. II, 23/12/2022, n. 37739.**  
con riferimento alla legittimazione dell'amministratore.

Veniva chiesto, con l'atto introduttivo del giudizio, *l'accertamento della comproprietà condominiale pro indiviso del terrazzo a livello dell'ottavo piano, attiguo all'appartamento di proprietà dei convenuti, e la conseguente illegittimità delle opere eseguite dai medesimi sulle parti e i beni di proprietà comune, con la condanna a rimuovere le suddette opere, ripristinando lo status quo ante, oltre al risarcimento dei danni subiti dal Condominio, da liquidarsi in via equitativa.*

Il Tribunale, con sentenza parziale, in accoglimento della domanda di parte attrice, ritenuta la natura condominiale del terrazzo a livello sito all'ottavo piano, attiguo all'appartamento di proprietà dei convenuti, condannava questi ultimi, in solido, al ripristino dello status quo ante, mediante rimozione delle opere ivi realizzate secondo le modalità da determinarsi nel prosieguo del giudizio, disponendo, con separata ordinanza, la prosecuzione del processo. Tale decisione veniva impugnata dai soccombenti convenuti, i quali si dolevano – tra l'altro - del fatto che doveva essere accolta l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'amministratore, per aver proposto una domanda di rivendica e non un'azione conservativa e per l'inesistenza di delibere condominiali legittimanti l'azione intrapresa.

Censura che il giudice di appello non condivideva, rigettando il gravame: tale determinazione veniva, poi, ricorsa per Cassazione dai soccombenti, che si dolevano della violazione degli artt. 948,1130,1131,1136,1708,1711 c.c. e artt. 112,115 c.p.c., art. 163 c.p.c., nn. 3 e 4, artt. 81 e 75 c.p.c., *per avere la Corte di merito - per un verso - ritenuto che l'azione proposta dall'amministratore avesse natura conservativa, sulla scorta della degradazione al ruolo di questione preliminare dell'accertamento della sussistenza o meno della proprietà del terrazzo in capo al Condominio, e - per altro verso - affermato, in via alternativa, la ricorrenza comunque di un mandato conferito dal Condominio, desumibile dalla combinata lettura delle due delibere richiamate.*

Censura che incontrava il favore della Corte, la quale così riteneva:

- non potesse esser condiviso l'assunto della Corte d'appello, secondo cui si sarebbe trattato di *mera azione conservativa volta a salvaguardare l'integrità materiale del bene comune avverso la realizzazione di condotte lesive del decoro architettonico e dell'estetica*
- infatti, *la pretesa volta ad ottenere la rimessione in pristino di detto bene è stata pacificamente subordinata al previo accertamento della proprietà condominiale del terrazzo a livello, che ha costituito il punto controverso su cui si è fondata la lite.*

Poste queste premesse, l'accertamento (in via pregiudiziale, rispetto alla domanda di ripristino) del diritto dominicale sulla terrazza, determinava il giudice di legittimità a ribadire principi assolutamente consolidati e, dunque:

- **le azioni reali nei confronti dei terzi**, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio, **tendono ad ottenere statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi** e, pertanto, **esulano dall'ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall'amministratore del condominio**
- infatti,

- secondo l'art. 1131 c.c., comma 2, la legittimazione passiva è attribuita all'amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, per converso,
- per altro verso, l'art. 1130 c.c., n. 4, ne limita la legittimazione attiva agli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio, come confermato da quelle norme (come, ad esempio, l'art. 460 c.c.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono
- dunque, **non rientra fra le attribuzioni dell'amministratore l'azione di natura reale con cui i condomini di un edificio chiedono l'accertamento della contitolarità della proprietà di un cespite**, risultante dal regolamento redatto dal costruttore-venditore (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3044 del 06/02/2009; Sez. 2, Sentenza n. 23065 del 30/10/2009; Sez. 2, Sentenza n. 24764 del 24/11/2005)
- ciò perché – così confermandosi un consolidato orientamento – **le azioni reali** nei confronti dei singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali su cose o parti dell'edificio condominiale, **che esulino dal novero degli atti meramente conservativi, possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131 c.c., comma 1** (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 23190 del 23/10/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 21533 del 07/10/2020; Sez. 2, Sentenza n. 40 del 08/01/2015).

Nel caso concretamente esaminato, dunque, veniva in considerazione la validità della delibera assembleare che legittimava l'amministratore a dar seguito alla partecipazione al giudizio, perché, sempre secondo il non condiviso opinamento del primo giudice, vi erano due delibere che avrebbero autorizzato l'amministratore a proporre la lite attiva, volta a verificare la contitolarità del terrazzo a livello e a richiederne la rimessione in pristino.

Oppone la Corte:

- a fronte della proposizione della specifica eccezione di carenza di legittimazione processuale attiva dell'amministratore del Condominio, per asserita invalidità della delibera presupposta, **il giudice adito avrebbe dovuto verificare, seppure incidenter tantum, che le delibere autorizzative fossero state adottate con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c.** (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21533 del 07/10/2020; Sez. 2, Sentenza n. 40 del 08/01/2015; Sez. 2, Sentenza n. 5147 del 03/04/2003; Sez. 2, Sentenza n. 4856 del 24/04/1993; Sez. 2, Sentenza n. 4136 del 28/09/1977; Sez. 2, Sentenza n. 3679 del 18/11/1974)
- infatti, la spendita del nome dei condomini sottesa al mandato gestorio, con la correlativa facoltà di nomina dei difensori e conferimento di procura alle liti, può essere riconosciuta **soltanto a colui che sia investito di potere rappresentativo di natura sostanziale** in ordine al rapporto dedotto in giudizio, con la conseguenza che il difetto di detti poteri si pone come causa di esclusione anche della legittimatio ad processum del rappresentante: dunque, **la legittimità della delibera autorizzativa costituisce elemento costitutivo indefettibile ex art. 34 c.p.c., del potere rappresentativo conferito dall'assemblea all'amministratore** (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 27426 del 28/12/2009; Sez. 1, Ordinanza n. 12621 del 26/05/2006), la cui verifica è indispensabile per ritenere integrata la legittimazione processuale attiva di quest'ultimo
- per l'effetto, il giudice è chiamato a sindacare sia l'an (ossia all'esistenza) sia il quomodo (ossia alla regolarità) della delibera che conferisce il potere ad agire in giudizio
- in base agli artt. 1130 e 1131 c.c., la **legittimazione processuale attiva** dell'amministratore di un condominio è delimitata dai **poteri sostanziali spettatigli per legge o ampliati**, nell'ambito della realizzazione dell'interesse comune, dal regolamento condominiale o da

"valida" delibera dell'assemblea (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 5645 del 21/02/2022; Sez. 2, Sentenza n. 278 del 14/01/1997; Sez. 2, Sentenza n. 3655 del 29/10/1975).

Tale demarcazione ha un' immediata rilevanza sotto il profilo processuale:

a. l'accertamento incidentale della **validità** della delibera autorizzativa, costituisce un elemento della fattispecie integrativa di un **presupposto processuale dell'azione in giudizio**, attinente all'esistenza stessa del processo nonché alla sua procedibilità, che deve sussistere prima della proposizione della domanda

a.1. si tratta di presupposto che attiene alla legittimazione processuale della parte attrice, la cui assenza, incidendo sulla regolare costituzione del rapporto processuale, può essere rilevata d'ufficio in ogni stato e grado del processo, anche in sede di legittimità, fatta salva la formazione del giudicato interno, con la possibilità di diretta valutazione degli atti attributivi del potere rappresentativo (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 12568 del 12/05/2021; Sez. 5, Sentenza n. 5925 del 28/02/2019; Sez. 3, Sentenza n. 16274 del 31/07/2015; Sez. U., Sentenza n. 24179 del 16/11/2009)

b. diverso è il caso in cui la validità della sottostante delibera rappresenti un **elemento costitutivo della domanda di pagamento azionata verso singoli condomini**, incidendo, in questo caso, la questione pregiudiziale in senso tecnico sul **merito** della lite (ossia sulla ricorrenza del diritto dipendente) e non sulla sussistenza di un presupposto processuale (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19832 del 23/07/2019; Sez. 2, Sentenza n. 305 del 12/01/2016)

b.1. quando, invece, la delibera integra fatto costitutivo di una pretesa di pagamento, il tema dei vizi della sottesa delibera (attenendo al merito della lite e non alla corretta instaurazione del rapporto processuale) è governato dall'impulso di parte, in adesione al principio della domanda ex art. 99 c.p.c., fatta salva la radicale nullità rilevabile d'ufficio della delibera stessa, con la conseguente possibilità di esaminare i vizi che la inficiano solo in presenza di apposita impugnazione.

Questa la conclusione che trae la Corte da tale percorso: *solo limitatamente all'ipotesi in cui sussista un nesso di pregiudizialità-dipendenza rispetto alla domanda fatta valere nel merito (e non già rispetto all'integrazione di un presupposto processuale dell'azione), vale il principio secondo cui il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento della domanda di pagamento, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; con la conseguente inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente a decreto ingiuntivo deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento* (Cass. Sez. U., Sentenza n. 9839 del 14/04/2021).

\*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*

#### **-ancora un obiter sugli effetti dell'approvazione del rendiconto-**

Poco più di un "obiter", totalmente confermativo di precedenti arresti, quello sviluppato da **Cassazione civile sez. II, 27/12/2022, n.37820**.

Par, quindi, sufficiente dar seguito alla sua testuale trascrizione.

In in tema di condominio, la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché dei relativi riparti, **non postula che la predetta contabilità sia stata redatta dall'amministratore in osservanza di forme rigorose**, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo, a tal fine, sufficiente che essa sia idonea a rendere **intelligibili** ai condomini medesimi le **voci di entrata e di spesa**, con le quote di ripartizione.

Ne' è richiesto che queste voci siano **trascritte nel verbale** assembleare ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame, alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa,

prestando fede ai dati forniti dall'amministratore (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1405 del 23/01/2007; Sez. 2, Sentenza n. 3747 del 20/04/1994; Sez. 2, Sentenza n. 2625 del 29/04/1981). E ciò anche alla luce dell'attuale dettato dell'art. 1130-bis c.c..

Si ribadisce, poi, che – per la validità di una tale delibera- non è necessario che sia approvato anche il piano di riparto, ben potendo l'assemblea limitarsi ad approvare *per il momento esclusivamente il consuntivo relativo alle spese straordinarie*, rimandando ad una successiva assemblea l'approvazione del piano di riparto della spesa.

\*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*

**- ribadita la solidarietà interna tra più comunisti -**

Se tra i condomini, per le obbligazioni contratte per conto del condominio – a differenza di quanto avviene, nei rapporti interni, per le obbligazioni da illecito - vige la regola della solidarietà tra condebitori, principio opposto si applica nel caso di obbligazione gravante sui comunisti (proprietari di una medesima unità immobiliare). Lo ribadisce **Cassazione civile sez. II, 27/12/2022, n.37825**.

Questi i principi affermati:

- **i comproprietari di un'unità immobiliare** sita in condominio sono **tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali**,
  - perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme,
  - in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c., secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume (Sez. 2, Sentenza n. 21907 del 21/10/2011, Rv. 619867 – 01).
- nell'ambito delle **spese** dovute dal comunista per le parti comuni di un bene vanno tenute **distinte**
  - quelle per la **conservazione**, che sono quelle necessarie per custodire, mantenere la cosa comune in modo che duri a lungo senza deteriorarsi (quali, nella specie, le spese per l'acqua occorrente per la irrigazione del giardino),
  - quelle per il **godimento**, che riguardano le utilità che la cosa comune può offrire (quali, nella specie, le spese per il combustibile e per l'energia elettrica necessari per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e per l'acqua potabile),
- **soltanto le spese per la conservazione, nel caso di inattività degli altri comproprietari, da accertare in fatto, possono essere anticipate da un partecipante** al fine di evitare il deterioramento della cosa, cui egli stesso e tutti gli altri hanno un oggettivo interesse, e solo di esse può essere chiesto il rimborso
- **relativamente alle spese per il godimento**, le quali, invece, debbono essere sostenute **solamente da chi concretamente gode della cosa comune, il rimborso non è previsto**, in quanto il singolo comunista le ha anticipate per un godimento soggettivo, che è suo personale, e non riguarda anche gli altri partecipanti alla comunione. (Sez. 2, Sentenza n. 11747 del 01/08/2003, Rv. 565605 - 01).

\*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*            \*\*\*\*\*

**- spoglio di area assunta condivisa e natura comune delle scale. Interpretazione del “titolo contrario” ed eccezione di usucapione -**

Pone alcuni (non innovativi, ma certamente interessanti) principi **Cassazione civile sez. II, 27/12/2022, n.37837**

Il Tribunale rigettava la domanda proposta dai ricorrenti al fine di far accertare lo spoglio eseguito dai convenuti dell'area condominiale sita tra il piano secondo e il piano terzo antistante la rampa di scale funzionale all'accesso al sottotetto dell'immobile.

La Corte d'Appello accoglieva il gravame e in riforma della sentenza del Tribunale *accertava e dichiarava parti comuni dell'edificio il vano scale e il pianerottolo siti tra il piano secondo ed il piano terzo dell'immobile* con condanna degli originari convenuti alla restituzione di dette aree in favore degli appellanti, previo ripristino della piccola porta posta a sinistra prima della porta d'ingresso dell'appartamento del secondo piano e previa rimozione di tutte le opere realizzate sulle predette parti comuni che ne impedivano l'accesso.

La Corte d'Appello riteneva sussistere la presunzione di condominialità delle scale ex art. 1117 c.c., in assenza di un titolo contrario. Nella specie, infatti, il titolo di acquisto era rappresentato da un preliminare di vendita intercorso nel giugno 1987 ed un contratto definitivo di vendita del successivo luglio. Tali contratti, opinava la Corte territoriale, non erano idonei a superare la suddetta presunzione ex art. 1117 c.c., per l'ambiguità delle espressioni usate.

Il ricorso proposto dai soccombenti veniva – con riferimento alle questioni afferenti la presente disamina - rigettato dalla Corte (che accoglieva il gravame per diverso motivo) che così argomentava (con specifico riferimento alla ritenuta, in via interpretativa, non idoneità del contratto a superare la c.d. “presunzione di condominialità”):

- "per vincere in base al titolo contrario la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate dall'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e **se, dunque, da esso emerga o meno l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore - venditore la proprietà** di quei beni che, per ubicazione e struttura, siano potenzialmente destinati all'uso comune. Pertanto - proprio perché la questione relativa alla superabilità o meno della presunzione di proprietà comune su un'area destinata a verde antistante la facciata di un edificio condominiale, implica **l'interpretazione della volontà contrattuale** - essa si colloca in relazione agli artt. 1362 c.c. e segg., e non all'art. 1117 c.c." (Sez. 2, Sentenza n. 16022 del 14/11/2002, Rv. 558485 – 01)
- l'interpretazione del titolo spetta al giudice del merito, il quale, nel caso sottoposto all'esame della Corte, ne ha fornito un'interpretazione plausibile nel senso di escludere che le parti avessero voluto trasferire le scale nella proprietà esclusiva dei ricorrenti. In particolare, la Corte d'Appello
  - ha valorizzato il contratto preliminare di vendita ed il definitivo
  - evidenziando che la genericità dell'espressione non consentiva di ritenere superata la presunzione di comproprietà della scala contenuta nell'art. 1117 c.c.
- le rampe risultavano da un punto di vista strutturale inserite nel medesimo vano scale e la proprietà condominiale era confermata da altri elementi di fatto come il progetto di riapertura laterale alla scala.

Trattandosi di interpretazione di un atto negoziale si tratta di un tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, normalmente incensurabile in sede di legittimità, salvo che nelle ipotesi di omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti che nella specie il ricorrente non indica o della violazione dei criteri di interpretazione che il ricorrente non censura.

Il ricorso era, invece, accolto, ritenendo il giudice di legittimità che vi sarebbe stato malgoverno dell'art. 2943 c.c.: secondo i ricorrenti l'eccezione di usucapione risulterebbe fondata: il solo atto idoneo a interrompere il decorso del termine sarebbe la citazione, notificata quando l'usucapione era già maturata. Invece, le due lettere precedenti non sarebbero idonee ad interrompere il corso del tempo utile ad usucapire, come non lo sarebbe neanche il ricorso ex art. 696 bis c.p.c.. Tale ricorso infatti non era finalizzato ad ottenere la restituzione del bene essendo invece necessaria un'azione volta ad ottenere il recupero di una cosa come l'azione di rivendica.

Osserva la Corte regolatrice che gli atti indicati dalla Corte d'Appello non sono idonei ad interrompere il decorso del termine utile ad usucapire:

- dall'approvazione del progetto di ristrutturazione da parte del ricorrente, non poteva desumersi una sua volontà di rinunciare all'acquisto per usucapione essendo evidente la possibilità di diversa interpretazione dell'atto, non avente neanche natura negoziale
- va dato seguito alla conferma del seguente principio di diritto: "E' configurabile **rinuncia tacita all'usucapione soltanto allorché sussista incompatibilità assoluta** fra il comportamento del possessore e la volontà del medesimo di avvalersi della causa di acquisto del diritto, senza possibilità di diversa interpretazione" (Sez. 2, Sent. n. 17321 del 2015, Sez. 2, Sent. n. 10026 del 2002);
- non può esservi **interruzione** dell'usucapione senza la **perdita materiale del potere di fatto** sulla cosa o **senza atti giudiziari diretti a privare il possessore del possesso**. Con altro precedente, espressamente evocato (Cass. 19 giugno 2003 n. 9845) si è rilevato che **neppure la messa in mora o la diffida** (pur considerati interruttivi della prescrizione dall'art. 2943 c.c. richiamato dall'art. 1165 c.c.) possono costituire atti interruttivi dell'usucapione,
- "In tema di usucapione, poiché, con il rinvio fatto dall'**art. 1165 c.c., all'art. 2943 c.c.**, risultano **tassativamente elencati gli atti interruttivi del possesso, non è consentito attribuire efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli stabiliti dalla legge**, con la conseguenza che non può riconoscersi tale efficacia se non ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziari diretti ad ottenere "ope iudicis" la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente" (ex plurimis Sez. 2, Sentenza n. 16234 del 25/07/2011, Rv. 618663 - 01).

Questione che -com'è facile intuire – presenta una spiccata rilevanza nell'individuazione degli obblighi (e della conseguente responsabilità per inadempimento) gravanti all'amministratore, come "garante" delle parti comuni, immediatamente e direttamente legittimato del compimento di tutte le attività conservative e di salvaguardia afferenti le parti comuni. Certamente non potrà dirsi diligente l'amministratore che si limiti ad inviare una diffida (come visto, atto inidoneo ad interrompere il termine di maturazione dell'usucapione), ma lo sarà solo il professionista che compia l'atto interruttivo (azione giudiziaria) richiesto dalla legge e che - in ogni caso – coinvolga (contestualmente) l'assemblea, alla bisogna pretendendo che sia l'assemblea ad esonerarlo dall'introduzione del giudizio.

Ciò che si richiede (e l'azione che l'amministratore diligente dovrà esperire) è l'introduzione di una *domanda diretta ad ottenere ope iudicis la perdita del possesso da parte del possessore usucapiente*, occorrendo un puntuale accertamento sulla circostanza che l'atto che ha instaurato il giudizio contenga la manifestazione di volontà di riacquistare il possesso.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**- ancora sul danno da infiltrazioni invocato dalla proprietà solitaria del cavedio e invocabilità dell'art. 1117 c.c. Legittimazione dell'amministratore senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea e natura "conservativa" dell'eliminazione delle infiltrazioni -**

Abbastanza ricorrente nella pratica il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 28/12/2022, n.37848.**

Proprietaria e conduttrice dell'unità solitaria convenivano il condominio, chiedendo che quest'ultimo venisse condannato all'esecuzione dei lavori di riassetto del cavedio soprastante ai citati locali, nonché al risarcimento dei danni dagli stessi subiti nella misura che sarebbe risultata all'esito del giudizio, da liquidarsi, eventualmente, anche in via equitativa.

A supporto delle domande proposte, le suddette attrici esponevano che il suddetto locale era da vario tempo soggetto ad infiltrazioni gravose con conseguenti danni al soffitto, alle pareti ed alle merci ivi ubicate in esposizione al pubblico e che avevano più volte segnalato al condominio che il cavedio

dal quale provenivano le infiltrazioni risultava di sua pertinenza, tenendo conto che sul medesimo insistevano diverse tubazioni, pozzetti e griglie di natura condominiale e a servizio del caseggiato.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ma di diverso avviso risultava la Corte di Appello, che – di contro – accoglieva l' appello, rigettando l' originaria domanda e disattendendo, per quanto qui interessa, l'eccezione di difetto di legittimazione del condominio, avanzata dalle appellate.

Questione e che è stata variamente riproposta con i primi cinque motivi di gravame, che – tuttavia – la Corte rigetta rilevando che:

- il Condominio si era costituito in giudizio per resistere ad una domanda che - così come prospettata dalle odierne ricorrenti - era da considerarsi **riferita ad una pretesa con la quale era invocata la condanna all'esecuzione di un'attività conservativa di un bene asseritamente condominiale** - il cavedio indicato nell'originaria citazione -, di cui, peraltro, lo stesso condominio aveva sostenuto l'insussistenza di tale qualità per effetto dell'inapplicabilità della presunzione di cui all'art. 1117 c.c., nonché al riconoscimento del correlato risarcimento dei danni dipendenti dalle infiltrazioni propagatesi dal cavedio
- l'oggetto delle richiamate pretese atteneva alle **attività ricomprese nell'ambito delle attribuzioni ordinarie dell'amministratore di cui all'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4)**, così conseguendone l'applicazione dell'**art. 1131 c.c., commi 1 e 2**, nel senso che sia la costituzione dell'amministratore del condominio in primo grado, che la proposizione dell'appello da parte dello stesso **non necessitavano di una preventiva autorizzazione dell'assemblea**, così rimanendo superata ogni questione prospettata con i motivi in esame relativi alla supposta illegittimità della costituzione del citato Condominio in entrambi i gradi di merito.

Un' ulteriore (a ben guardare superflua) precisazione sviluppa la Corte, rilevando che (cfr., per tutte, Cass. n. 23065/2009, Cass. n. 2436/2018 e Cass. n. 22911/2018) a norma degli **artt. 1130 e 1131 c.c., il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio** - e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire e resistere in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio - comprende **tutte le azioni riferite alla tutela di dette parti comuni**, fra le quali quelle implicanti l'esercizio di **un'attività conservativa** e quelle di **natura risarcitoria**, nell'ambito delle quali si includono proprio quelle dedotte con la domanda giudiziale proposta ab initio dalle attuali ricorrenti.

\*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*

- **in tema di ampliamento di proprietà solitaria ed impugnazione di delibera di diniego. Un arresto sistemico** -

Di autorizzazione dell'assemblea alla richiesta di intervento di ampliamento della proprietà solitaria si occupa **Cassazione civile sez. II, 28/12/2022, n.37852** .

Il condominio soccombente proponeva opposizione avverso la sentenza di secondo grado che respingeva il gravame proposto avverso la sentenza di primo grado, che, a sua volta, aveva annullato la deliberazione assembleare limitatamente alla parte in cui *negava la possibilità di un ampliamento dell' unità immobiliare condomino opponetene, giacché contraddittoria rispetto a precedente deliberazione e viziata da eccesso di potere*. La Corte d'appello evidenziava che l'assemblea aveva rigettato la richiesta del condomino con tale affermazione: *"l'assemblea a maggioranza non approva il nuovo ampliamento ritenendolo troppo invasivo per l'estetica e l'unità del complesso"*, senza, tuttavia, sollevare alcuna contestazione in merito alla mancata allegazione dei progetti presentati al Comune per ottenere l'autorizzazione amministrativa in sanatoria.

Secondo la Corte di Appello, poi, il regolamento condominiale *"non prevedeva alcun limite ulteriore rispetto al dettato dell'art. 1122 c.c., né tantomeno è sancito pattiziamente un divieto di eseguire sulle parti private una qualsiasi opera modificativa"*, ma *"solamente imponeva un onere di informativa preventiva degli interventi all'assemblea il cui parere vincolante non può... risolversi in una compressione del diritto di proprietà dei singoli basato esclusivamente su una mera valutazione"*

di gradimento personale senza alcuna **espressa motivazione** dalla quale si possa desumere quale sia la ritenuta **lesione al decoro architettonico vietata ai sensi di legge**", non potendo pertanto "soddisfare tale requisito l'espressione generica e di stile utilizzata a corredo del diniego formulato dall'assemblea".

La Corte ritiene la fondatezza del gravame, ribadendo che

- le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'**art. 1102 c.c.**, che possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un **uso più intenso**, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso, **non richiedono alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea**, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una **convenzione contrattuale** approvata dai condomini nell'interesse comune mediante esercizio dell'autonomia privata (ad esempio, Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509)
- alla eventuale autorizzazione ad apportare tali modifiche concessa o negata dall'assemblea, in difetto di apposito vincolo contrattuale a premunirsene, deve quindi attribuirsi il valore di **mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini** rispetto alla concreta utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cass. Sez. 2, 20/02/1997, n. 1554)
- il **condomino** che intenda procedere ad una modificazione delle parti comuni, in assenza di obbligo di preventiva autorizzazione assembleare imposto per contratto, **non ha dunque neppure interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione dell'assemblea che abbia espresso un parere contrario all'intervento**, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai suoi diritti, tale da legittimare la pretesa ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare.

A sua volta, aggiunge la Corte, l' **art. 1122 c.c.**, tanto nella formulazione vigente all'epoca della deliberazione assembleare impugnata, che nella formulazione conseguente alla novella di cui alla L. n. 220 del 2012,

- fa divieto al singolo condomino di **eseguire nell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva opere** che rechino danno alle parti comuni, ovvero che determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico
- il vigente art. 1122 c.c., comma 2, dispone che **il condomino che intenda procedere ad opere su parti di sua proprietà o uso individuale ne dia preventiva notizia all'amministratore**, il quale possa così riferirne in assemblea perché siano adottate le eventuali iniziative conservative volte a preservare l'integrità delle cose comuni (e non dunque perché tali opere siano doverosamente "autorizzate" dagli altri partecipanti).

Ancora diverso (ricapitola la Corte) è il caso in cui una **convenzione adottata in sede di regolamento di condominio imponga il consenso dell'assemblea** per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio:

- l'**autonomia privata** consente la facoltà di **stipulare convenzioni** che pongano **limitazioni** nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà
- il **regolamento** può validamente dare del limite del **decoro** architettonico una **definizione più rigorosa** di quella accolta dagli artt. 1120 e 1122 c.c., e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto
  - di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio;
  - ovvero richiedere, per le modifiche incidenti sulle facciate dell'edificio o su altre superfici che concorrano a delineare il decoro del fabbricato, il benessere dell'assemblea, mediante predisposizione di una disciplina di fonte convenzionale, che pone

nell'interesse comune una peculiare modalità di definizione dell'indice del decoro architettonico

- ciò determina
  - **l'impossibilità, per i singoli condomini, di sottrarsi all'obbligo, di carattere negoziale**, derivante dalle disposizioni del regolamento che impongono di richiedere la preventiva autorizzazione dell'assemblea per eseguire qualsiasi lavoro sulle cose comuni o sulle parti esclusive (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 6 - 2, 16/02/2021, n. 4024; Cass. Sez. 2, 08/07/2021, n. 19435; Cass. Sez. 6 - 2, 08/04/2022, n. 11502)
  - la connotazione delle **modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto** previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come **abusivo e pregiudizievole** e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condominio ad agire a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Dal generale al particolare: ha – dunque – errato la Corte Territoriale nell'affermare che l'art. 13 del regolamento del Condominio che il quale prevedeva che *"i condomini si obbligano reciprocamente a richiedere il parere vincolante della assemblea per i lavori da svolgere nelle parti private che riguardano la facciata dell'edificio e le parti esterne che concorrono all'estetica ed al decoro dell'intero immobile"*, non configura "alcun limite ulteriore rispetto al dettato dell'art. 1122 c.c.", né tantomeno sancisce "pattizamente un divieto di eseguire sulle parti private una qualsiasi opera modificativa", venendo con esso "solamente imposto un onere di informativa preventiva degli interventi all'assemblea il cui parere vincolante non può... risolversi in una compressione del diritto di proprietà dei singoli basato esclusivamente su una mera valutazione di gradimento personale senza alcuna espressa motivazione dalla quale si possa desumere quale sia la ritenuta lesione al decoro architettonico vietata ai sensi di legge", né potendo pertanto "soddisfare tale requisito l'espressione generica e di stile utilizzata a corredo del diniego formulato dall'assemblea".

Il regolamento è – com'è noto – un atto negoziale (id est, contratto), da interpretare secondo i canoni ermeneutici posti dall'art. 1362 c.c., che nel comma 1, pur prescrivendo all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto ma, al contrario, intende ribadire che, **qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile** (Cass. Sez. 3, 27/07/2001, n. 10290; Cass. Sez. 2, 22/08/2019, n. 21576).

In concreto, osserva la Corte, il senso letterale delle parole contenute nel regolamento surrichiamato, **subordina, per forza di contratto, la legittima esecuzione individuale di opere che incidano sulla facciata o comunque sull'aspetto esteriore del fabbricato, e quindi sul suo decoro architettonico, al "parere vincolante della assemblea", parere che dunque obbliga ciascuno condomino, oltre che alla relativa richiesta, a uniformarsi al suo contenuto.**

Concretamente, dunque, l'assemblea ha esercitato la prerogativa, attribuitale dalla convenzione adottata in sede di regolamento, di esprimere il consenso alle opere eseguite dai singoli condomini riguardanti la facciata e le superfici esterne, a salvaguardia del decoro architettonico.

Inoltre, osserva la Corte,

- **sulla revocabilità di precedente delibera**: le delibere dell'assemblea non hanno efficacia di giudicato e restano, dunque, sempre modificabili e revocabili. L'assemblea, rileva la Corte, **ha sempre il potere di decidere le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni, nonché di modificare quelle in atto, anche revocando una o precedenti delibere, benché**

non impugnate da alcuno dei partecipanti, e stabilendone liberamente gli effetti, sulla base di una rivalutazione dei dati ed apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione (Cass. Sez. 2, 04/02/2021, n. 2636)

- sul contenuto delle delibere impugnabili: le deliberazioni dell'assemblea condominiale aventi contenuto negativo sono legittimamente impugnabili dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l'art. 1137 c.c., a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, senza operare nessuna distinzione tra quelle che abbiano approvato proposte o richieste e quelle che le abbiano, invece, respinte (così Cass. Sez. 2, 14/01/1999, n. 313; Cass. Sez. 2, 29/01/2021, n. 2127; Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15697)
- sul concreto atteggiarsi dell' onere probatorio: avendosi riguardo ad una azione di impugnazione di deliberazione dell'assemblea di condominio, ai sensi dell'art. 1137 c.c., la quale, avvalendosi di clausola di natura contrattuale inserita nel regolamento di condominio, ha rigettato la richiesta di un condomino di eseguire opere di ampliamento della sua unità immobiliare, giacché arrecanti pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio, occorre altresì considerare che l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna (arg. da Cass. Sez. 1, 19/02/2018, n. 3946; Cass. Sez. 1, 10/11/2005, n. 21831)
- sui limiti del sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari:
  - non può mai estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea dei condomini,
  - a fronte, come nel caso in esame, di una deliberazione (di contenuto negativo) che opponga un veto alle opere che voglia realizzare il singolo condomino, ritenendole lesive del decoro architettonico, la verifica di legittimità postulata dall'art. 1137 c.c., non esclude, peraltro, la necessità di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione collegiale, costituendo tale accertamento (cui dovrà perciò provvedersi in sede di rinvio) il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge (Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; arg. anche da Cass. Sez. 2, 07/07/1987, n. 5905).

Questo il principio di diritto affermato:

allorché una **clausola** del regolamento di condominio, di natura **convenzionale**, obblighi i condomini a richiedere il **parere vincolante della assemblea** per l'esecuzione di opere che possano pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio, la **deliberazione che deneghi** al singolo partecipante il consenso all'intervento progettato, ritenendo lo stesso lesivo della estetica del complesso, può essere oggetto del sindacato dell'autorità giudiziaria, agli effetti dell'art. 1137 c.c., soltanto al fine di **accertare la situazione di fatto che è alla base della determinazione collegiale**, costituendo tale accertamento il presupposto indefettibile per controllare la legittimità della delibera.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**- decreto ingiuntivo opposto ed accettazione di eredità con beneficio di inventario. Una conferma sulla natura di titolo esecutivo del verbale dell'assemblea che approva i "bilanci". -**

Singolare il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 28/12/2022, n.37857**, che finisce poi per riaffermare principi noti.

L'unico erede proponeva opposizione al decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto nei suoi confronti dall'amministratore.

L'opponente aveva dedotto che il decreto ingiuntivo non faceva menzione della qualità erede con beneficio di inventario dell'intimato e che era illegittimo l'accollo delle spese "personali" poste a suo carico dall'assemblea condominiale con deliberazione peraltro impugnata ex art. 1137 c.c.

All'esito del pignoramento immobiliare egli aveva, in ogni caso, provveduto al pagamento della somma ingiunta (oltre che delle somme maturate successivamente a titolo di oneri condominiali), sicché il Tribunale dichiarò cessata la materia del contendere nel giudizio di opposizione, compensando tra le parte le spese processuali respingeva l'appello proposto dall'opponente, il quale aveva lamentato la mancata valutazione della "soccumbenza virtuale" ai fini della regolamentazione delle spese di primo grado, accogliendo, di contro, l'appello incidentale proposto dal condominio di e – per l'effetto – condannando l'opponente a rimborsare alla controparte anche le spese del giudizio svoltosi davanti al Tribunale.

L'opponente proponeva ricorso per Cassazione, che – tuttavia – non incontrava il favore della Corte, che rilevava:

- esser corretta l'argomentazione del ricorrente secondo cui egli fu *indotto a proporre opposizione al decreto ingiuntivo per eccepire l'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario*, in quanto la limitazione della responsabilità dell'erede per i debiti del "de cuius" entro il valore dei beni a lui pervenuti va fatta valere nel giudizio di cognizione promosso dal creditore che abbia azionato per intero la sua pretesa, in modo da contenere quantitativamente l'estensione e gli effetti dell'invocata pronuncia giudiziale; sicché, ove non sia stata proposta la relativa eccezione nel processo di cognizione (né tale fatto sia stato rilevato d'ufficio dal giudice: Cass. Sez. Unite, 07/05/2013, n. 10531), la qualità di erede con beneficio d'inventario e la correlata limitazione della responsabilità non sono deducibili per la prima volta in sede esecutiva (da ultimo, Cass. Sez. 2, 29/09/2020, n. 20531; Cass. Sez. 2, 26/03/2018, n. 7477)

- posto questo principio, nel valutare la astratta fondatezza della pretesa azionata dal condominio creditore, a seguito del pagamento integrale della somma ingiunta dopo la notificazione del decreto ed in pendenza dell'opposizione (arg. da Cass. Sez. 6 -2, 16/11/2017, n. 27234; Cass. Sez. 2, 28/12/2020, n. 29642; Cass. Sez. 1, 22/05/2008, n. 13085), basta considerare che la proposizione dell'eccezione di accettazione con beneficio d'inventario da parte dell'erede non rende perciò soccombente il creditore del de cuius, il quale ottiene, piuttosto, la condanna dell'erede al pagamento del debito ereditario non per l'intero, ma limitatamente alla responsabilità dell'erede entro il valore dei beni ereditari (Cass. Sez. 3, 14/03/2003, n. 3791; Cass. Sez. 2, 27/07/2022, n. 23398)

- e dunque, ove la parte si sia costituita in giudizio come erede accettante con beneficio di inventario e tale qualità non sia stata contestata, la limitazione della responsabilità per i debiti del "de cuius" entro il valore dei beni ereditari **comporta una posizione dell'erede, di fronte alle ragioni del creditore del defunto, quantitativamente diversa o più favorevole, restando tuttavia ferma la sua soccombenza**, anche in relazione alle spese giudiziali, ad esso riferibili nella qualità suddetta (Cass. Sez. 3 12/04/2017, n. 9350).

E', dunque, confermato:

- l'erede, anche se accettante con beneficio di inventario, è obbligato nei confronti del condominio per il pagamento delle spese e degli oneri condominiali;
- l'erede, per far valere l'accettazione beneficiata, deva farla valere nel giudizio di merito (proponendo opposizione);
- ma, per non risultare soccombente, l'opposizione deve riguardare solo l'accertamento del beneficio di inventario e, dunque, la limitazione di responsabilità dell'erede (beninteso, nel caso in cui non vi siano altre ragioni sostanziali di opposizione);
- e tale accertamento è possibile solo nel correlativo giudizio di merito, non in fase esecutiva.

Ciò posto in ordine alla posizione del condomino-erede accettante con beneficio di inventario, la Corte (nell'affermare l'infondatezza nel merito della proposta opposizione) ribadisce:

- 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,
- l'ambito del giudizio di opposizione è **ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere** (Cass. Sez. Unite, 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).

Nello specifico, per quel che riguarda il sindacato di validità sulla delibera assembleare posta a fondamento del decreto ingiuntivo intimato dal condominio, la Corte (nel correggere la motivazione della sentenza impugnata) ribadisce l'ammaestramento di Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, secondo il quale:

- 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** posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento
- per l'effetto, nel dettaglio, i vizi della delibera assembleare attinenti alla **suddivisione delle spese**,
  - ove non venga dedotta una modificazione dei criteri legali di riparto da **valere per il futuro**, quanto una erronea ripartizione in concreto in violazione di detti criteri,
  - non possono (ove si tratti, appunto, del riparto di una singola spesa) essere sindacati 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.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**- impugnazione di delibera assembleare, mediazione delegata ed improcedibilità per mancato rispetto del termine: la semplice attivazione non è "efficace esperimento". -**

Dell'aspetto squisitamente processuale del giudizio di impugnazione della delibera si occupa **Cassazione civile sez. II, 28/12/2022, n.37920**

Nel corso del giudizio il Tribunale ordinava alle parti di provvedere all'espletamento del tentativo di mediazione nel termine di 15 giorni, che, tuttavia, veniva avviato rilevante ritardo, sortendo esito negativo.

In ragione di ciò, il Tribunale dichiarava improcedibili le domande. La Corte di Appello, successivamente adita, rigettava l'appello condannando l'appellante al pagamento delle spese del grado.

La Corte riaffermava la perentorietà del termine di cui al D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, comma 2, con la conseguente legittimità della dichiarazione di improcedibilità delle domande giudiziali, poiché l'istanza di mediazione era stata depositata oltre il termine di quindici giorni previsto ex lege, da considerarsi perentorio.

Conclusione che il soccombente impugnava per Cassazione, non incontrando, tuttavia, il favore della Corte, la quale rilevava, in fatto:

- una volta giunta la causa all'udienza di precisazione delle conclusioni, essa veniva differita a successive udienze per verificare l'esito di eventuali trattative stragiudiziali in corso.
- Alla successiva udienza il giudice invitava le parti ad espletare la mediazione ai sensi del d. lgs. n. 28/2010 (stante la sua obbligatorietà, trattandosi di controversie condominiali), concedendo il termine di 15 giorni per la proposizione della relativa istanza (con invito da intendersi pacificamente rivolto ad entrambe le parti) e rinviando contestualmente la causa a successiva udienza, nella quale la parte - oggi controricorrente - non ebbe a sollevare alcuna eccezione né il giudice ad operare un rilievo d'ufficio, così come non venne verificato se il procedimento di mediazione fosse stato svolto e quale esito avesse avuto
- il procedimento di mediazione venne avviato dall'attuale ricorrente successivamente alla celebrazione della prima udienza successiva fissata dal giudice rispetto a quella in cui fu concesso il termine per assolvere alla mediazione;
- anteriormente allo svolgimento di quest'ultima udienza, la ricorrente non ebbe a presentare alcuna istanza di proroga per l'espletamento del procedimento di mediazione (come sarebbe stato necessario anche in presenza della mancata osservanza di un termine ordinatorio)
- alla successiva prima udienza non venne eccepita alcuna improcedibilità (invece eccepita a successiva udienza) né il giudice di primo grado ebbe a rilevarla d'ufficio, dichiarandola, poi, solo con la sentenza.

La Corte osserva che le censure - così come complessivamente dedotte - non colgono nel segno, dovendo trovare applicazione, allo scopo, il principio recentemente stabilito con la sentenza di questa Corte n. 40035/2021, in virtù del quale, in ipotesi di mediazione delegata D.Lgs. n. 28 del 2010, ex art. 5, commi 2 e 2 bis, **ciò che rileva, ai fini dell'assolvimento della prevista condizione di procedibilità, è l'utile esperimento, entro l'udienza di rinvio fissata dal giudice, della procedura di mediazione** - da intendersi quale **primo incontro delle parti innanzi al mediatore e conclusosi senza l'accordo** - e non già l'avvio di essa nel termine di quindici giorni indicato dal medesimo giudice delegante con l'ordinanza che la dispone.

Il che vuol dire che, se l'organismo non assicura il rispetto del termine, è necessario presentare al giudice delegante richiesta di proroga al fine di consentire (nel rispetto del termine fissato per l'attivazione della procedura) l'utile esperimento della mediazione, intesa, non già come sua attivazione, ma come effettivo svolgimento, con comparizione delle parti avanti il mediatore ed eventuale verbale negativo.

Spiega la Corte, se è pur vero che

- **il termine di 15 giorni concesso per l'esperimento del procedimento di mediazione non può qualificarsi come perentorio,**

- è tuttavia **indispensabile - per non incorrere nella sanzione di improcedibilità - che esso si sia svolto entro l'udienza di rinvio fissata dal giudice**, non potendo considerarsi soddisfatta questa condizione allorquando l'instaurazione del procedimento avvenga successivamente allo svolgimento di questa udienza (salva, ovviamente, proroga, in caso di ritardo nell'effettivo esperimento, non imputabile alla parte).

Quindi, pur non configurandosi come perentorio il termine di 15 giorni concesso per la presentazione della domanda di mediazione, va posto in risalto che è solo nell'ipotesi in cui il procedimento di mediazione si sia tenuto ed abbia avuto esito negativo entro l'udienza successivamente fissata che si può ritenere assolta la condizione di procedibilità e non quando - in difetto della proposizione anticipata di un'istanza di proroga del termine (da considerarsi necessaria ai sensi dell'art. 154 c.p.c.: cfr., ad es., Cass. n. 4877/2005 e Cass. n. 4448/2013) - vi si sia provveduto in un momento successivo, senza che possa ritenersi configuratasi alcuna sanatoria.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

- **ancora in tema di 1102 c.c. e apposizione di un gradino per rendere più utilizzabile il pianerottolo comune -**

Di uso più intenso della cosa comune ex art. 1102 c.c. si occupa **Cassazione civile sez. II, 29/12/2022, n.37989.**

L'attore esponeva

- di essere proprietario del piano rialzato di un fabbricato urbano, per averlo ricevuto in donazione dai suoi genitori, i quali, dopo essersi dapprima riservati la piena ed esclusiva proprietà del lastrico solare sovrastante e della gradinata di accesso al primo piano, avevano poi donato lo stesso lastrico solare alla sorella dell'attore

- a seguito dell'esecuzione di una sopraelevazione, aveva poi realizzato un primo gradino sul pianerottolo del piano rialzato (relativo alla rampa di accesso che conduceva dal piano rialzato al primo piano), nonché spostato la canna fumaria dell'abitazione del fratello (impedendone il buon funzionamento), installato delle tapparelle di colore diverso rispetto a quelle già esistenti al piano rialzato e provocato infiltrazioni di acqua e lesioni ai muri.

Chiedeva, quindi, che i convenuti fossero condannati alla rimozione del gradino ovvero al pagamento di un'indennità equivalente al valore del suolo occupato, nonché alla riparazione della canna fumaria, alla sostituzione delle tapparelle e al risarcimento dei danni subiti per effetto della sopraelevazione (anche sotto l'aspetto del danno non patrimoniale da mancato godimento dell'immobile derivante da locazione, posto che la conduttrice dell'immobile dell'attore, aveva dovuto lasciare l'appartamento a causa delle infiltrazioni di acqua piovana, con conseguente perdita dei canoni).

Il tribunale, rigettate le riconvenzionali, accoglieva parzialmente le domande attoree, condannando i convenuti:

- alla rimozione del gradino, alla sistemazione della canna fumaria, alla sostituzione delle tapparelle con altre del medesimo colore di quelle apposte al piano rialzato (ovvero alla loro verniciatura con colore uguale),

- al rimborso delle spese di manutenzione dell'abitazione;

- al risarcimento del danno derivante dal mancato godimento dell'immobile

- al risarcimento del danno da infiltrazioni e alla sigillatura dei distacchi esistenti tra il battiscopa della gradinata esterna del cortile di proprietà ed il muro del palazzo (con idoneo collante);

- alla sistemazione della canna fumaria, al rimborso delle spese di pitturazione dell'abitazione e al risarcimento del danno derivante dal mancato godimento dell'immobile.

La Corte d'Appello rigettato l'appello incidentale, accoglieva quello principale e, per l'effetto, respingeva la domanda di parte appellata in ordine alla rimozione del gradino realizzato sulla scala

ed alla rimozione delle tapparelle, nonché quella di risarcimento da infiltrazioni, dichiarando che le spese di copertura dell'immobile venissero poste a carico di tutti i condomini.

Secondo la Corte territoriale, la costruzione del **gradino** sul pianerottolo del piano rialzato era stata effettuata in **violazione dell'art. 1102 c.c.**, non solo non costituiva un pregiudizio a carico dei condomini per il godimento e la fruizione del pianerottolo, ma anzi consentiva certamente un uso più agevole, migliore e più sicuro della cosa comune, senza alcuna violazione delle norme di diritto che si assumevano violate.

Con riferimento al diverso colore delle tapparelle (rispetto a quelle preesistenti) la Corte evidenziava che la dedotta modifica non comportava una significativa lesione del decoro architettonico del condominio, il giudice di seconde cure rilevava che "*l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro deve tradursi in un pregiudizio economico che comporta un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle porzioni in esso comprese*": spetta, dunque, al giudice del merito accertare in concreto se una data innovazione costituisca o meno alterazione al decoro architettonico (e nel caso di specie non c'era alcuna prova del deprezzamento in questione).

L'attore (appellato soccombente) proponeva ricorso per Cassazione che, per quanto riguarda l'invocabilità dell'art. 1102 c.c., non incontrava il favore della Corte, la quale evidenziava che:

**a) con riferimento al gradino**

- la Corte territoriale, con valutazione di merito non censurabile in sede di legittimità, ha ritenuto che *la costruzione del gradino aveva consentito (continuando a permetterlo) un uso più agevole della cosa in comune, senza apportare alcun pregiudizio agli altri condomini e, comunque, non alterando la destinazione del bene comune, né impedendo ai citati condomini di farne parimenti uso,*
- il giudice di seconde cure ha legittimamente ritenuto (in conformità alla pacifica giurisprudenza di legittimità, per tutte, da ultimo, si richiama Cass. n. 9278/2018) che l'apposizione di un gradino per rendere più utilizzabile il pianerottolo comune aveva comportato **un'utilità per la collettività dei condomini, senza arrecare alcun nocumento, né comportando un'illegittima appropriazione o un restringimento dell'area fruibile** o la realizzazione di un'innovazione incidente sulla destinazione di detto pianerottolo

**b) con riferimento al colore delle tapparelle**

- anche qui, con una valutazione di merito non censurabile in sede di legittimità, è risultato evidenziato che le tapparelle delle appellanti poste al primo piano erano di *colore identico a quelle già esistenti al secondo piano e si conformavano alla maggioranza di quelle già esistenti,* mentre erano quelle del ricorrente a caratterizzarsi come di colore più scuro
- gli interventi riguardanti l'apposizione delle tapparelle - dunque - si erano venuti a realizzare in un **contesto attinente ad un decoro del fabbricato già dismesso e non uniforme (e, quindi, tale ha non comportarne un'alterazione effettiva e sostanziale),** come tale **non** incidenti su un possibile **deprezzamento** né dell'edificio condominiale, né dei singoli appartamenti che lo componevano ( a conforto si invocano cfr. Cass. n. 21835/2007; Cass. n. 4679/2009 e Cass. n. 26055/2014).

**c) quanto alla sopraelevazione**

Questo motivo – di contro – è ritenuto dalla Corte manifestamente fondato.

Effettivamente, osserva la Cassazione, bisogna distinguere le due ipotesi:

- vertendosi in tema di **sopraelevazione** sopra il lastrico solare di proprietà esclusiva dei convenuti originari il giudice **avrebbe dovuto applicare la disciplina dell'art. 1127**
- non quella dell'**art. 1126 c.c.**, che riguarda il diverso ambito del riparto delle spese nell'ipotesi della **riparazione o ricostruzione** del lastrico solare già esistente, con l'obbligo - solo in questo caso - del concorso nelle spese degli altri condomini (cfr. Cass. n. 11484/2017)

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**- legittimazione del singolo condomino e dell'amministratore nel caso di delibera che riguardi la gestione del condominio -**

Ancora di legittimazione processuale (dell'amministratore e dei singoli condomini) tratta **Cassazione civile sez. II, 29/12/2022, n.37990.**

Gli oppositori chiedevano l'annullamento di una delibera poiché **approvata da un'assemblea comune ai due plessi di cui si componeva il Condominio e senza il rispetto delle maggioranze richieste dal regolamento, pur riguardando in larga parte questioni relative ad uno soli di essi.**

Ha dedotto che l'assemblea si era **riunita in un luogo insalubre** ed idoneo al regolare svolgimento della riunione (un'area interrata di manovra dei veicoli). Il Tribunale accoglieva l'opposizione.

Avverso tale decisione proponeva appello un singolo condomino, proprietario di un'unità abitativa appartenente alla porzione edificio appartenente alla seconda scala (quella della "maggioranza insufficiente"), sostenendo che la delibera rispettava i quorum deliberativi e costitutivi, poiché i condomini della scala presenti in assemblea erano 5 su 14, rappresentando più di un terzo dei millesimi necessari per la validità della deliberazione in seconda convocazione.

L'appello, dichiarato ammissibile, sul rilievo che in primo grado era stata annullata l'intera delibera, ha ritenuto che **la delibera fosse stata regolarmente approvata** con la partecipazione di un terzo dei condomini della scala e con il voto favorevole di tutti i partecipanti, non occorrendo lo svolgimento di riunioni separate per ciascun plesso.

Gli appellati soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, denunciando **la violazione degli artt. 100,112,113 e 115 c.p.c., artt. 1130 e 1131 c.c. e vizio di motivazione su un punto decisivo della controversia, per aver la Corte di merito ritenuto che il condomino della distinta scala, fosse legittimato ad impugnare la sentenza che aveva annullato la delibera condominiale assunta dai condomini dell'altra scala, trascurando che la predetta delibera riguardava la gestione degli interessi comuni ed era impugnabile solo dall'amministratore.**

**a. legittimazione del singolo condomino all'impugnazione**

Secondo la Corte la censura è fondata, **dovendo escludersi che il singolo condomino potesse impugnare la decisione del tribunale.** Ciò in quanto (Cass. 2636/2021; Cass. 29748/2017; Cass. 19223/2011; Cass. 8286/2005; Cass. 14037/1999; Cass. 12379/1992; Cass. 8198/1990):

- nel caso di **delibere** riguardanti non i diritti individuali sulle cose comuni, ma la **gestione del condominio**,
- sussiste la **legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore** nelle controversie introdotte ai sensi dell'art. 1137 c.c.,
- ciò in quanto **la controversia ha per oggetto un interesse comune**, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno dei comproprietari

Le possibilità concesse al condomino sono die:

**a.** impedire il consolidamento della **delibera** e, quindi, **impugnarla**;

**b.** se decaduto da tale facoltà, in corso di causa può

b.1. svolgere **intervento adesivo dipendente** nel giudizio proposto da altro comproprietario, tale è (Cass. 2636/2021; Cass. 29748/2017):

b.1.1. quello che svolge il comproprietario per sostenere la validità della delibera facendo propria la posizione difensiva del Condominio;

b.1.2. in tal caso (intervento adesivo dipendente) gli è quindi **preclusa la possibilità di impugnare**

b.2. non può, invece, **appellare** la sentenza resa nel giudizio promosso da altro comproprietario (in cui non è intervenuto)

c. è, di contro, ammessa la facoltà di intervento autonomo **ove il singolo sia ancora munito del potere di agire ai sensi dell'art. 1137 c.c.** (e in tal caso questi può proporre impugnazione anche in presenza di una rinuncia agli atti o di un'acquiescenza alla sentenza ad opera dell'attore originario):

quando, cioè, nel momento in cui il giudizio è promosso la delibera, per il condomino interveniente, non si è ancora consolidata.

Testualmente: “*Tale indirizzo interpretativo è stato ribadito da questa Corte anche dopo la pronuncia delle S.U. n. 10934/2019, che ha riconosciuto la legittimazione concorrente del singolo ad impugnare la decisione che riguardi **diritti sulle porzioni comuni**. Solo in tale ipotesi, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un **autonomo potere individuale** - concorrente con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota".*

In concerto, la fondatezza del ricorso sta nel fatto che la delibera impugnata riguardava la **gestione di interessi comuni, non pretese introdotte da un terzo o da un condomino riguardanti diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali** relativi a parti comuni del fabbricato (Cass. s.u. 10934/2019).

#### b) sulla legittimazione dell'amministratore

Ribadisce la Corte che **art. 1131 c.c.**, conferisce all'amministratore

- un'ampia **legittimazione passiva**, potendo essere convenuto in tutti i **giudizi relativi alle parti comuni**,
- al tempo stesso imponendogli di **dare notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri**,
- ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, **può costituirsi in giudizio, e anche impugnare la sentenza sfavorevole, senza la preventiva autorizzazione assembleare, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica** del suo operato da parte dell'organo collegiale, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o dell'impugnazione (Cass. s.u. 18331/2010)
- tale ultima limitazione riguarda - tuttavia - **solo le liti che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, non anche le controversie relative alle materie elencate nell'art. 1130 c.c.** (Cass. 1451/2014; Cass. 10865/2016; Cass. 2127/2021)
- nel compito di **eseguire le deliberazioni dell'assemblea** dei condomini, affidato all'amministratore dall'art. 1130, n. 1, c.c. - per il cui espletamento nel successivo art. 1131 gli è riconosciuta la **rappresentanza in giudizio del condominio** - è implicitamente ricompreso sia quello di **difendere (giudizialmente)** la validità delle delibere in relazione alla regolarità delle assemblee in cui le stesse furono adottate (cfr., in termini, Cass. 993/1967, nonché Cass. 1451/2014; Cass. 16260/2016; Cass. 19651/2017; Cass. 7095/2017; Cass. 6735/2020).

Nel caso concretamente sottoposto al suo esame, osserva la Corte, potendo l'amministratore costituirsi sia in primo grado che in appello, è irrilevante accertare se l'autorizzazione fosse stata invalidamente concessa, *trattandosi di mero atto di assenso di un'attività processuale esercitabile autonomamente dall'amministratore* (Cass. 10865/2016; Cass. 13504/1999).

\*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*          \*\*\*\*\*

- **condominio, condomino locatore e regolamento contrattuale: ancora in tema di servitù reciproche con riguardo alle limitazioni di godimento e di destinazione: la servitù reciproca va espressamente richiamata** -

Merita – pur nella sinteticità dell'argomentare – attenta considerazione il dictum di **Cassazione civile sez. II, 29/12/2022, n.38085** .

Il condominio attore esponeva che la società condomina aveva concesso in locazione ad altra società, la proprietà solitaria di appartenenza.

La conduttrice, volendo avviare un'attività di ristorazione, aveva eseguito interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere interne e l'installazione di una canna fumaria, modificando la destinazione dell'immobile da rivendita di autovetture a ristorazione, in violazione delle previsioni

del regolamento, di natura contrattuale, che *non consentiva* lo svolgimento nelle unità abitative, di "attività incompatibili con la tranquillità e il riposo delle persone, e quanto ai negozi, di lavorazioni o attività notturne e rumorose".

Il Tribunale accoglieva la domanda dichiarando che la destinazione del locale a ristorazione era contraria al regolamento condominiale condannando i convenuti al risarcimento del danno.

Il giudice di appello – fermo l'an – riduceva il quantum, ritenendo che le clausole del regolamento, contenenti le prescrizioni di divieto, **fossero opponibili ai proprietari dei singoli appartamenti, poiché, pur non essendo trascritte, erano richiamate nei singoli rogiti di vendita**, sostenendo che, alla luce delle descritte evidenze processuali, fosse onere degli appellanti provare che il loro atto di acquisto non contenesse, in proposito, alcuna disposizione.

La Cassazione accoglie con favore il gravame dei soccombenti, rilevando che:

- le clausole contenute in un **regolamento condominiale di formazione contrattuale che limitino la facoltà dei proprietari** delle singole unità di adibire il loro immobile a determinate destinazioni, costituiscono **servitù reciproche** a favore e contro ciascuna unità individuale
- come tali sono soggette, ai fini dell'opponibilità "ultra partes", anzitutto alla **trascrizione** (art. 2643 c.c., n. 4 e art. 2659 c.c., n. 2), occorrendo a tal fine **l'indicazione, in apposita nota** distinta da quella dell'atto di acquisto, delle clausole limitative, ai sensi dell'art. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e art. 2665 c.c. (Cass. 21024/2016; Cass. 17493/2014; Cass. 6769/2018, che chiarisce che, *ove le clausole limitative siano state inserite nel regolamento predisposto dal costruttore venditore, originario unico proprietario dell'edificio, con le note di trascrizione del primo atto di acquisto di un'unità immobiliare ivi compresa e del vincolo reale reciproco, si determina l'opponibilità di quelle servitù*, menzionandovi tutte le distinte unità immobiliari, ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente. *All'atto dell'alienazione delle ulteriori unità immobiliari, il regolamento andrà ogni volta richiamato o allegato* e dovrà eseguirsi ulteriore trascrizione per le servitù che man mano vengono all'esistenza, fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune; in tal senso già Cass. 17493/2014)
- laddove la servitù reciproca non sia stata trascritta, ai fini dell'opponibilità nei confronti dei singoli acquirenti è **necessario che questi ultimi ne abbiano preso atto in maniera specifica nel contratto d'acquisto** mediante la precisa indicazione della limitazione gravante sull'immobile e quindi mediante la riproduzione delle suddette clausole all'interno dell'atto stesso, non essendo sufficiente il mero rinvio al regolamento stesso (Cass. 24526/2022; Cass. 21024/2016).

Nel concreto, l'errore dei giudici del merito sta in ciò: pur correttamente affermando che l'efficacia delle clausole di divieto non è veicolata esclusivamente dalla trascrizione, da cui ha, quindi, ritenuto di poter prescindere, **il giudice distrettuale ha ritenuto sufficiente che i singoli atti di vendita contenessero un richiamo al regolamento, pur occorrendo, per quanto detto, che nei singoli atti di trasferimento fosse invece menzionata la servitù**, ossia lo specifico peso gravante sull'immobile, restando irrilevanti sia la menzione del regolamento, sia la conoscenza del divieto acquisita aliunde.

-

Altra problematica esaminata dalla sentenza qui richiamata è quella del rapporto tra condominio e conduttore.

Nel caso di violazione di disposizioni legittimamente contenute nel regolamento condominiale che stabiliscano il divieto di destinare i singoli locali dell'edificio a determinati usi, **il condominio può**

- **chiedere nei diretti confronti del conduttore di un appartamento del fabbricato condominiale la cessazione della destinazione abusiva**
- **l'osservanza in forma specifica delle istituite limitazioni,**

in quanto il conduttore non può trovarsi, rispetto al condominio, in posizione diversa da quella del condomino suo locatore, ma ciò alla unica condizione che sia approvata l'operatività della clausola limitativa, o, in altri termini, la sua opponibilità al condomino locatore (Cass. 6397/1984; Cass. 825/1997).

L'obbligo, originariamente costituito sul bene locato, vincola anche il conduttore nei confronti della totalità dei condomini, quando – dunque – è “opponibile” come ogni clausola regolamentare e, dunque, con la trascrizione o con la specifica presa d'atto nel contratto costitutivo del diritto.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**- condominio, contatori ed actio negatoria servitutis -**

Non ricorrente, ma – in ogni caso – degna di attenzione la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 29/12/2022, n.38087**.

L'attrice, proprietaria di gran parte del fabbricato si doleva che i convenuti, i quali erano altresì proprietari esclusivi di un altro appartamento adiacente *avessero installato sul muro comune condominiale, in corrispondenza dei magazzini di essa attrice, dei contatori di acqua, luce e gas nonché una vaschetta in bronzo, destinati a servire non già l'appartamento ubicato nel condominio bensì quello attiguo di proprietà esclusiva dei medesimi convenuti.*

Il Tribunale accoglieva la domanda dell'attrice e respingeva quella riconvenzionale formulata dai convenuti, che condannava anche al pagamento delle spese giudiziali.

La Corte di appello, in parziale riforma della sentenza di primo grado, condannava gli appellanti alla rimozione immediata delle sole opere costituite dai contatori dell'acqua e della luce elettrica realizzate a carico del fabbricato condominiale, con esclusione della vaschetta in bronzo, confermando nel resto l'impugnata decisione di prime cure e condannando gli appellanti alla rifusione delle spese del grado.

La Corte territoriale - sulla premessa che con l'esercitata azione era stata introdotta una causa di "negatoria servitutis" e che, nella fattispecie, erano applicabili gli artt. 1102 e 1122 c.c. - rilevava che il primo giudice aveva correttamente ritenuto illegittime le suddette opere poiché gravanti sul muro condominiale ma serventi l'immobile adiacente di proprietà esclusiva degli appellanti, senza che fosse stato espresso alcun idoneo consenso al riguardo. Escludeva, invece, che l'apposizione della vaschetta in bronzo arrecasse nocumento all'estetica del fabbricato, siccome - essendo di dimensioni ridotte - avente funzione soltanto ornamentale.

La Cassazione, adita dal soccombente, ritiene assumere carattere preliminare l'esame del settimo ed ultimo motivo, con il quale i ricorrenti deducevano il difetto di legittimazione passiva con riferimento all'azione reale esperita nei loro confronti, poiché ad avviso degli stessi - risolvendosi la stessa in una richiesta di condanna alla rimozione dei contatori apposti sul muro condominiale comune - avrebbe dovuto essere intentata nei riguardi degli enti erogatori dei relativi servizi (ovvero, rispettivamente, l'Enel, per il contatore della luce elettrica, e il Comune di Lungro, per quello dell'approvvigionamento idrico), tuttavia non evocati in giudizio.

Prospettazione non condivisa dalla Corte, la quale rileva che l'actio negatoria servitutis è stata intentata non per la **rimozione delle tubature o degli impianti relativi ai servizi elettrici e di erogazione idrica** (nel qual caso sarebbe sussistito l'eccepito difetto di legittimazione passiva: cfr. Cass. n. 11785/2006 e Cass. n. 22050/2018), **ma solo con riferimento all'illegittima apposizione dei relativi contatori**, che, evidentemente, sono stati messi su indicazione e nell'interesse degli utenti o, comunque, avendone gli stessi consentito l'installazione sul muro condominiale, siccome destinati alla contabilizzazione dei relativi consumi; inoltre, la richiesta della loro rimozione - e,

quindi, l'esercizio dell'azione ai sensi dell'art. 949 c.c. - è stata finalizzata all'eliminazione di tali contatori dal muro comune in quanto serventi altro immobile non ricadente nella proprietà condominiale, ancorché contiguo a quest'ultima.

La Corte ribadisce che l'esercizio della facoltà di ogni condomino di servirsi della cosa comune, nei limiti indicati dall'**art. 1102 c.c., deve esaurirsi nella sfera giuridica e patrimoniale del diritto di comproprietà sulla cosa medesima e non può essere esteso, quindi, per il vantaggio di altre e diverse proprietà del medesimo condomino**, perché in tal caso si verrebbe ad imporre una servitù sulla cosa comune, per la cui costituzione è necessario il consenso di tutti i condomini, nella specie non intervenuto (cfr. Cass. n. 944/2013 e Cass. n. 5132/2019).

Il ricorso è, di contro, accolto ma per una questione di natura "processuale", che non merita di esser qui sviluppata, concernetene l'omesso esame di una domanda pur proposta in appello, ma del tutto ignorata dal giudice di primo grado.

\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*

**- sull' usucapione di un bene comune da parte di un singolo proprietario. -**

Di usucapione di bene comune da parte di proprietario solitario si occupa **Cassazione civile sez. II, 29/12/2022, n.38088**

Il caso: la condomina ricorrente, assumeva di esser divenuta proprietaria esclusiva per usucapione di una parte dell'area di proprietà comune, antistante il lato est del proprio immobile, assumendo di averla posseduta con animo proprietario e ininterrottamente da oltre un ventennio.

Entrambe le sentenze di merito rigettarono la domanda, ritenendo che l'attrice non avesse provato il proprio possesso ad excludendum per il ventennio di legge.

Il ricorso proposto dalla condomina soccombente non incontrava il favore della Corte, che lo rigettava, ritenendolo inammissibile.

In punto di fatto, osserva la Cassazione, la decisione d'appello

- ammette che *l'appellante avesse utilizzato* nel corso degli anni la parte del giardino che si affacciava al proprio appartamento, al quale aveva accesso mediante alcune porte finestrate, che vi avesse collocato sedie e tavoli, svolto feste, piantumato alcune piante da fiore o arbusti, conficcato nel prato delle lastre di pietra, onde agevolare il passaggio
- *esclude*, tuttavia, che tali condotte abbiano costituito *univoca manifestazione di signoria assoluta*, bensì un "saltuario utilizzo", in ragione della prossimità del proprio fondo confinante
- *alla manutenzione di tutto il giardino aveva sempre provveduto il Condominio*, nel mentre l'occasionale spesa da parte della ricorrente per opere di giardinaggio, a prescindere dalla mancanza di documentazione, non era idonea a dimostrare un "animus res sibi habendi"
- emblematica, in tal senso la circostanza che *l'area rivendicata non fosse mai stata separata dal resto e che le chiavi del giardino erano detenute dal portiere*
- in conclusione si sarebbe trattato di *attività meramente tollerate* dal Condominio.

In punto di diritto, osserva la Corte costituire consolidato ammaestramento quello in forza del quale:

- il **partecipante alla comunione** che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo ("**uti dominus**"), **non ha la necessità di compiere atti di "interversio possessionis"** alla stregua dell'art. 1164 c.c.,
- ma il mutamento del titolo deve consistere in
  - **atti integranti un comportamento durevole**,
  - tali da **evidenziare un possesso esclusivo ed "animo domini"** della cosa,
- debbono essere **atti incompatibili con il permanere del compossesso altrui**, tal fine risultando insufficienti (Sez. 2, n. 9100, 12/04/2018, Rv. 648079).:
  - **atti soltanto di gestione**, consentiti al singolo partecipante
  - **atti familiarmente tollerati** dagli altri,

- atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, che non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore
- in tema di **comunione**, non essendo ipotizzabile un mutamento della detenzione in possesso, né una interversione del possesso nei rapporti tra i comproprietari, **ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione è idoneo soltanto un atto** (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi **l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire** un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva (Sez. 2, n. 11903, 09/06/2015, Rv. 635615).

Passando al concreto, osserva la Corte che nessuno dei comportamenti adottati dalla ricorrente (come ricordato, collocamento di sedie e tavoli, svolgimento di feste, piantumazione di alcune piante da fiore o arbusti, posizionamento nel prato delle lastre di pietra, onde agevolare il passaggio) risultano idonei allo scopo di manifestare uno jus excludendi e, ancor di più, un animus possidendi uti dominus. Manca, e radicalmente, siccome accertato incensurabilmente in fatto, **l'apposizione di un inequivoco divieto o impedimento al compossesso degli altri condomini**: emblematicamente

- l'area in questione non era stata recintata dalla ricorrente,
- il condominio aveva curato la manutenzione di tutto il giardino
- le chiavi erano nella detenzione del portiere.

Quindi, quelli che – secondo la ricorrente erano "abusi", idonei a provare il requisito del possesso ad usucapio, dice la Corte, di per sé, non costituivano manifestazione inequivoca di possesso esclusivo ad excludendum.

Ricordano – i giudici di legittimità – esser costante ammaestramento quello secondo il quale il comproprietario pro indiviso che pretenda di aver usucapito il bene deve dimostrare, non solo di averne **goduto in via d'esclusività** (il che non è incompatibile con la propria posizione di titolare quotista, il quale può fruire anche di tutte le utilità del bene, ove gli altri comproprietari non dissentano e non rivendichino, a loro volta concorrente fruizione), ma di averlo fatto **escludendo gli altri comproprietari**, cioè apertamente contrastando il loro comune diritto, così da evidenziare una inequivoca volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus (ex multis, Sez. 2, n. 12260, 20/8/2002, Rv. 556970; Sez. 2, n. 9903, 28/4/2006, Rv. 592523; Sez. 2, n. 19478, 20/9/2007, Rv. 599374; Sez. 2, n. 17462, 27/7/2009, Rv. 609159).

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**Andrea Andrich**  
**Avvocato in Venezia**