

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Luglio 2022

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

Alessandro Manzoni
I Promessi Sposi (XXXVII)

LUGLIO 2022

21077 (super)condominio orizzontale, verticale e di edifici indipendenti: sui limiti (e la vincolatività) delle delibere concernenti le innovazioni (gravose e voluttuarie)

21086 su opposizione a decreto ingiuntivo, e nullità della delibera assembleare; la “diversa convenzione” sul riparto delle spese e secondo il canone della “relatività” del contratto: sua modifica solo con il “consenso unanime”

21191 ancora sulla tempestività della denuncia dei vizi in caso di appalto condominiale: la responsabilità extracontrattuale per gravi difetti e pericolo di rovina, coabita con quella generale da illecito

21440 ancora su parti comuni: installazione di antenna di telefonia mobile sul tetto del locale comune lavatoio; previsione regolamentare di assegnazione della copertura solo alle unità immobiliari destinate ad appartamento. Ribadita la rilevanza dominicale del momento “genetico” e non del regolamento di condominio.

22008 con un obiter si ribadisce che, anche in campo condominiale, nemini res sua servit

22012 ancora sulla presunzione di condominalità: uso (contrattualmente attribuito) della corte comune e comproprietà della stessa

22516 un’ utile precisazione sull’ illegittimità della costruzione eseguita in difetto di titolo autorizzatorio

22541 apertura di portafinestra condominiale e collegamento diretto con altra proprietà solitaria: non sono rispettati i limiti posti dall’art. 1102 c.c.

22600 sottoscrizione del contratto di appalto e “forma” di conclusione del contratto: in maggior rigore formale giova al condominio

22659 condominio e muri perimetrali: ancora in tema di 1117 c.c.

22952 impugnazione di delibera assembleare, legittimazione dell’amministratore e intervento adesivo dei condomini:rendiconto per cassa o per competenza; qualche obiter sulle modalità di tenuta della contabilità

22954 supercondominio, impianto comune di riscaldamento e decreto ingiuntivo per oneri di gestione: amministratore del condominio, quale rappresentante di tutti i condomini, nel caso di supercondominio i partecipanti sono i singoli condomini proprietari delle unità solitarie, non i singoli condomini. Il supercondominio è una comunione qualificata della collettività dei singoli condomini

22958 ancora sulle modalità di svolgimento (e di verbalizzazione) dell’assemblea e sulla legittimazione dell’amministratore

23393 una conferma delle SS.UU.: ancora su deroga criteri di riparto ed a singola spesa: nullità ed annullabilità della delibera

23398 un obiter sulla rappresentanza giudiziale della comunione (e, a contrario, del condominio)

-(super)condominio orizzontale, verticale e di edifici indipendenti: sui limiti (e la vincolatività) delle delibere concernenti le innovazioni (gravose e voluttuarie) -

Di una interessante situazione in tema di supercondominio si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/07/2022, n.21077**

Il fatto: opposto il decreto ingiuntivo, sul presupposto dell'inesistenza del condominio, in ragione dell'assenza di beni comuni posti a servizio delle proprietà esclusive, i giudici del merito rigettavano l'opposizione, ritenendo – addirittura – che la domanda fosse stata spiegata con dolo o colpa grave (ex art. 96 c.p.c.).

In particolare, la Corte di appello rilevava esser *irrilevante accertare la validità della delibera di costituzione del condominio, in quanto già venuto in essere ipso iure in virtù dell'esistenza di opere ed impianti destinati a servizio delle singole proprietà esclusive*.

Proponeva ricorso per cassazione il soccombente, che – tuttavia – la Corte dichiarava inammissibile (ed infondato) integralmente confermando la decisione di merito.

In particolare veniva respinta la dedotta violazione degli artt. 1117 c.c., 61 e 62 disp. att. c.c., nonché l'illogicità e contraddittorietà della motivazione, a mezzo del quale si assumeva che *erroneamente la Corte d'appello aveva ritenuto sussistente un supercondominio orizzontale per la presenza di opere destinate a servizio dei singoli edifici*, mentre, ai fini dell'applicazione dell'art. 1117 c.c., è necessario che i singoli edifici costituiscano non proprietà individuali, ma stabili condominiali.

Ricorda la Corte, a sostegno della rilevata infondatezza:

- "in considerazione del rapporto di **accessorietà necessaria** che lega le parti comuni dell'edificio (elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c.) alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di **fabbricati che si estendono in senso verticale**, ma anche nel caso di **costruzioni adiacenti orizzontalmente** (ad es. le cosiddette case a schiera), se dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.. (Cass. 18334/2015; Cass. 27360/2016)
- non può essere esclusa la condominialità neppure per un **insieme di edifici indipendenti**, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "ab origine" di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali (Cass. 23001/2019; Cass. 8066/2005)
- l'affermazione sull'esistenza (o meno) di un condominio costituisce **apprezzamento di fatto**, sottratte al giudizio di legittimità
- la data di costituzione del condominio non poteva farsi risalire alla delibera successivamente adottata, avente valore esclusivamente ricognitivo, poiché **il condominio era venuto in essere al momento in cui l'originario proprietario dell'intero complesso aveva alienato il primo immobile**, dovendo a tale data sussistere opere o impianti posti a servizio delle singole unità esclusive, purché la condominialità non fosse esclusa da un titolo contrario (Cass. 20693/2018; Cass. 11812/2011; Cass. 11844/1997).

Con altro motivo il ricorrente denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.p.c., e per aver la sentenza ritenuto che sia la strada di *collegamento alle singole proprietà che gli impianti fognari, di elettricità, dell'acqua e del telefono fossero posti a servizio delle proprietà esclusive*, pur essendo emerso dalla documentazione in atti che essa ricorrente non aveva affatto aderito al progetto di realizzazione dei vari impianti e che nessuno di essi serviva anche l'immobile di sua proprietà,

nonché la **violazione dell'art. 1121 c.c.**, lamentando che, ai fini dell'applicabilità del regime delle innovazioni e dell'esonero nella spesa, non occorre dimostrare il carattere oneroso o voluttuario delle opere deliberate dall'assemblea sia perché tale requisito era incontestato, sia perché dalle stesse delibere acquisite risultava il rilevante costo degli impianti e degli interventi.

Anche questi motivi la Corte giudica infondati, ricordando che:

- è risultato accertato, in fatto, **l'esistenza di impianti comuni quali le condotte fognarie - e la destinazione funzionale della strada ad accesso alle singole costruzioni in proprietà esclusiva**, giustificando, sulla base di tale verifica ed in assenza di un titolo contrario, l'operatività della **presunzione di condominialità** e quindi l'esistenza di un condominio orizzontale
- anche rispetto ad **un impianto fognario posto in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici** costituiti in distinti condomini, giacché oggettivamente e stabilmente destinato all'uso o al godimento di tutti i fabbricati, trova applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione, ed opera quindi la presunzione dell'art. 1117 c.c. (Cass. 2623/2021; Cass. 13883/2010)
- egualmente doveva ritenersi per la strada, funzionale all'uso delle porzioni esclusive, che fungeva da accesso ai singoli edifici.

Un tanto rilevato in punto “accessorietà” e presunzione di comunione, la Corte passa ad analizzare la questione afferente le disposte migliorie – innovazioni, il cui costo (pro quota millesimale) veniva imputato al condomino (che contestava infondatamente di esser tale):

- (in fatto) **l'assemblea aveva approvato migliorie ai beni comuni e la realizzazione di impianti ulteriori** a servizio delle singole unità indipendenti (impianto di gas, luce e telefono, illuminazione della strada, impianto citofonico e di apertura automatica del cancello), e quindi **vere e proprie innovazioni**, ponendo l'onere a carico di tutti i condomini
- l'**eccessiva onerosità delle innovazioni non era stata contestata nel corso delle assemblee** e il ricorrente **non aveva impugnato le delibere** con cui erano state decise le innovazioni, risultando indimostrato - secondo il giudice di merito - anche il carattere oneroso degli interventi
- in punto di stretto diritto, poi:
 - ai sensi dell'art. 1120 c.c. (nel testo previgente, invocabile rationae temporis) **l'assemblea ha il potere di deliberare tutte le innovazioni finalizzate al miglior uso e godimento delle parti esclusive**, osservando le maggioranze prescritte dalla disposizione, fatto **salvo** il divieto di innovazioni che pregiudichino la **stabilità o la sicurezza dei fabbricati**, che ledano il **decoro architettonico** o i **diritti individuali** dei singoli comunisti – condomini;
 - ove sia accertato il rispetto di tali limiti le **deliberazioni vincolano i dissenzienti in applicazione del metodo maggioritario** (art. 1137 c.c., comma 1)
 - nel caso in cui le innovazioni siano **voluttuarie o particolarmente onerose** e riguardino beni o servizi suscettibili di **utilizzazione separata**, il condomino ha diritto ad ottenere l'**esonero** dalla spesa, se non intenda trarne vantaggio: ma perché tale esonero possa esser riconosciuta la voluttuarietà o l' onerosità, ma è necessario che il **dissenso sia manifestato in assemblea o mediante la successiva impugnazione** della delibera (Cass. 1215/1969)
 - inoltre, il condomino **dissenziante deve dare la la prova dell'eccessiva onerosità** della spesa, posto che la previsione dell'art. 1121 c.c., costituisce un'eccezione alla regola della generale obbligatorietà delle delibere nei confronti di tutti i condomini; nel caso concretamente considerato, l' onerosità **non** poteva evincersi dal contenuto delle delibere, ove era indicato il **rilevante costo complessivo dei lavori**, dovendo essere

vagliata in termini relativi, rispetto alle particolari condizioni e all'importanza degli edifici (Cass. 428/1984).

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

- su opposizione a decreto ingiuntivo, e nullità della delibera assembleare; la "diversa convenzione" sul riparto delle spese e secondo il canone della "relatività" del contratto: sua modifica solo con il "consenso unanime" -

Oltre a confermare un inossidabile (recente) arresto delle Sezioni Unite, **Cassazione civile sez. II, 04/07/2022, n.21086** si occupa di ribadire alcuni punti fermi in tema di convenzioni derogatorie al riparto di spesa.

Veniva confermata dalla Corte di Appello la sentenza che rigettava l'opposizione al decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali intimato alla banca ricorrente (condomina) dal Condominio, fondata sulla contestazione dell'importo delle somme ingiunte, a sua volta ancorata alla richiesta di declaratoria di nullità di due deliberazioni assembleari, la prima delle quali modificava senza il necessario consenso unanime di tutti i condomini il regolamento condominiale che prevedeva originariamente la riduzione di 1/6 delle spese in favore dei proprietari dei locali negozi. Rilevava la Corte che:

- il primo originario regolamento prevedeva effettivamente la riduzione delle quote millesimali attribuite ai negozi
- il successivo regolamento disponeva per la determinazione delle quote millesimali e la ripartizione delle spese il riferimento ad allegata tabella.

A questa assemblea partecipavano nove condomini per un totale di 963 millesimi; l'unico condomino assente, aveva tuttavia dichiarato di aderire alla modifica del regolamento in punto spese con precedente lettera; tra i condomini partecipanti vi era anche "l'allora gestore dei locali" in proprietà all'istituto di credito opponetene, il quale ultimo alla delibera aveva dato volontaria esecuzione pagando gli importi al Condominio in seguito chiesti in restituzione soltanto col giudizio in esame.

Premette la Corte, nel rigettare il ricorso disteso dall'istituto di credito, che

- si ha riguardo ad un giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali,
- in tale ambito si procede al sollecitato sindacato di nullità della deliberazione assembleare che, secondo il ricorrente, aveva modificato senza il necessario consenso unanime di tutti i condomini il regolamento condominiale in punto di convenzione di ripartizione delle spese, nella quale si prevedeva la riduzione di 1/6 delle quote millesimali attribuite ai negozi.

Ribadisce la Corte il principio posto da Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, secondo il quale sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari.

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 però dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento.

Va, ancora, premesso in fatto che il Condominio aveva originariamente adottato una "convenzione" sul riparto delle spese condominiali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., inserita nell'originario regolamento

condominiale, che prevedeva, in deroga ai criteri legali, la riduzione di 1/6 delle quote millesimali attribuite ai negozi.

Ed è prendendo spunto da una tale situazione che la Corte pone alcuni fermi richiami afferenti la questione “**criteri di riparto delle spese condominiali**”, con riferimento alla loro **convenzionale derogabilità**:

- quelli **legali** stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere **derogati**, come prevede la stessa norma,
- la **relativa diversa convenzione modificatrice** della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta **sia nel regolamento condominiale** (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una **deliberazione dell'assemblea** che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condomini (ad esempio, Cass. 17 gennaio 2003, n. 641),
- i criteri legali di riparto, infatti, (art. 1118 c.c., comma 1, e art. 1123 c.c.), non precludono infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà.

In disparte dalla questione “derogabilità” sta quello dell'**efficacia, ovvero dell'opponibilità, anche nei confronti dei successori dei condomini originari dell'eventuale clausola regolamentare contenente una diversa convenzione** sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri di cui all'art. 1123 c.c. (cfr. Cass. 9 agosto 1996, n. 7353; Cass. 16 dicembre 1988, n. 6844; Cass. 23 dicembre 1988, n. 7039):

- si tratta 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 ss., e art. 68 disp. att. c.c..
- questa diversa convenzione, dunque, è soggetta alla regola della **relatività degli effetti del contratto**, di cui all'art. 1372 c.c., sicché essa
 - è limitata alle parti che la stipulano
 - non si estende ai loro aventi causa a titolo particolare, se non attraverso uno degli strumenti negoziali all'uopo predisposti dall'ordinamento (delegazione, espromissione, accollo e cessione del contratto)
- laddove non si faccia corso a questo percorso di estensione legale degli effetti occorre che **altrimenti gli aventi causa**
 - abbiano preso conoscenza diretta 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. ancora Cass. 9 agosto 1996, n. 7353).
- infatti, per la convenzione sul riparto delle spese nei confronti dei successori ed aventi causa
 - non vale la regola della vincolatività del regolamento nei confronti di eredi ed aventi causa dei condomini che siano stati direttamente chiamati ad approvarlo, alla stregua dell'art. 1107 c.c., comma 2, (che al condominio si applica in forza dell'art. 1139 c.c., e che viene espressamente richiamato dall'art. 1138 c.c., comma 3), trattandosi di clausola di contenuto contrattuale, eccentrica rispetto al contenuto normativo tipico del regolamento
 - neppure è ipotizzabile la trascrivibilità di una convenzione di deroga ai criteri legali delle spese condominiali: vi osta il principio di tassatività della trascrizione immobiliare,

essendo l'opponibilità degli effetti conseguente alla trascrizione (volta essenzialmente a risolvere il conflitto tra più aventi causa) propria soltanto degli atti e delle sentenze specificamente indicati negli artt. 2643 e 2645 c.c.

Ed ecco la ragione in forza della quale viene **imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale"** (Cass. 19 marzo 2010, n. 6714; Cass. 27 luglio 2006, n. 17101; Cass. 8 gennaio 2000, n. 126).

Nel caso concretamente sottoposto al suo esame, rileva la Corte che, avendo, in allora, i condomini dato vita a quella che la giurisprudenza riconduce nel contesto concettuale della "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, ultima parte (attraverso una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale) **tale convenzione di natura contrattuale era successivamente modificabile soltanto tramite un rinnovato consenso unanime dei condomini** (arg. da Cass. Sez. 2, 10 marzo 2020, n. 6735; Cass. 25 gennaio 2018, n. 1848).

Questa diversa qualificazione dell'atto derogatorio (come di tutti quelli che debbono essere assunti all'unanimità) ha una ripercussione anche di natura processuale, consentendo di individuare uno specifico strumento di impugnazione, che **non è quello dell'impugnazione secondo la disciplina delle delibere assembleari (art. 1137 c.c.)**, ne consegue che:

a. essa può successivamente **perfezionarsi** anche in un momento successivo allo svolgimento dell'assemblea ed **al di fuori dell'assemblea stessa** (art. 1326 c.c. e segg.);

b. si può attuare nelle **forme della costituzione, modificazione ed estinzione di un rapporto giuridico in forma non vincolata**, con il solo limite della sua riconoscibilità (arg. da Cass. 2 febbraio 1998, n. 982; Cass. 21 maggio 1976, n. 1830; Cass. 2 agosto 1969, n. 2916), secondo il canone generale della naturale "libertà delle forme" di manifestazione della volontà e di perfezionamento del contratto.

Conseguentemente, questo il principio di diritto affermato: **in tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, - che deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti ed è modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime - presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo.**

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

-ancora sulla tempestività della denuncia dei vizi in caso di appalto condominiale: la responsabilità extracontrattuale per gravi difetti e pericolo di rovina, coabita con quella generale da illecito -

Un tema ricorrente nella clinica quotidiana è quello affrontato da **Cassazione civile sez. II, 05/07/2022, n.21191**

Si discuteva del gravame della sentenza di appello che aveva accolto la domanda del condominio (intimato in cassazione) con la quale era stata richiesta (ed ottenuta) la condanna del committente di lavori concessi in appalto e del direttore dei lavori, al risarcimento del danno derivante dalla mancata esecuzione dell'opera a regola d'arte, delle opere commesse, così come accertato in sede di accertamento tecnico preventivo.

Secondo i ricorrenti i vizi lamentati si erano manifestati quando alcune lastre di rivestimento esterno delle facciate si erano staccate ed altre stavano per distaccarsi e la responsabilità della società appaltatrice fu individuata, secondo l'esperita CTU, nell'omessa applicazione di inserti metallici di fissaggio e degli opportuni elementi di coronamento mentre quella del direttore dei lavori derivò dall'omessa esecuzione dei controlli necessari ai fini della realizzazione dell'opera a regola d'arte. Il giudice di appello (richiamando Cass. n. 5311 del 1998 secondo la quale ai fini di una tempestiva

contestazione del difetto di costruzione dell'opera ex art. 1669 c.c., il termine previsto ex lege per la relativa denuncia non può che decorrere dalla data del deposito della relazione del C.T.U.) rigettava l'eccezione di prescrizione-decadenza.

Soggiungevano, i giudici di secondo grado, che "l'illiceità del fatto posto quale titolo dell'obbligazione risarcitoria, , integra nella fattispecie un evento a carattere permanente e non istantaneo, perché le conseguenze dannose si sono protratte sino al momento in cui è stato eseguito l'accertamento tecnico preventivo, anzi hanno assunto nel tempo caratteristiche di maggior rilievo e diverse rispetto a quelle indicate nei primi accertamenti tecnici, dovendosi al riguardo condividere la tesi esposta nella motivazione della decisione impugnata, circa l'autonomia del danno lamentato rispetto alle precedenti e lievi manifestazioni di mancata esecuzione a regola d'arte dell'opera da parte della società appaltatrice".

Inoltre, "la piena consapevolezza della gravità dei vizi riscontrati nell'esecuzione dei lavori di rifacimento dell'immobile di parte della società appaltatrice è stata acquisita dal condominio committente soltanto in esito alla consulenza tecnica, espletata in corso di causa e pertanto bisogna ritenere che i termini di prescrizione dell'azione - riferiti all'ordinaria azione di risarcimento del danno e non quella di cui all'art. 1669 c.c., come risulta dall'impostazione data alla causa da entrambe le parti - sono stati correttamente rispettati".

Percorso ermeneutico-argomentativo condiviso dalla Cassazione, che osserva (e riafferma):

- in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c., poiché la disciplina concernente la decadenza e la prescrizione per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è **necessario che la denuncia, per far decorrere il successivo termine prescrizionale, riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso** (Cass. n. 3040 del 2015)
- il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c., a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, **decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e se, da un lato, tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici** che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale, dall'altro, esso decorre immediatamente quando si tratti di un problema di immediata percezione sia nella sua reale entità che nelle sue possibili origini (Cass. n. 9966 del 2014)
- in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia **non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo** (Cass. n. 1463 del 2008)
- l'azione di cui innanzi concreta un'ipotesi di **responsabilità extracontrattuale**, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 c.p.c., ma l'esistenza di questa ipotesi speciale di responsabilità **non fa venir meno l'applicabilità della norma generale di cui all'art. 2043 c.c.**, almeno nei casi in cui non ricorrano le condizioni previste dall'art. 1669 c.c. (Cass. n. 3338 del 1999, S.U. n. 2284 del 2014):
 - nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte, non è stata applicata la disciplina di cui all'art. 1669 c.c., ma muovendo dalla stessa, si è affermato, applicando l'art. 2043 c.c., che l'illiceità del fatto posto a fondamento dell'obbligazione risarcitoria integrasse "un evento a carattere permanente e non istantaneo", perché le conseguenze

dannose si sono protratte sino al momento in cui è stato eseguito l'accertamento tecnico preventivo, anzi hanno assunto nel tempo caratteristiche di maggiore rilievo e diverse, rispetto a quelle indicate nei primi accertamenti tecnici" con conseguenziale autonomia del danno lamentato rispetto alle lievi precedenti manifestazioni di mancata esecuzioni della società appaltatrice"

- dunque, in **presenza di un danno autonomo, si e', correttamente, ritenuta tempestiva la denuncia** effettuata dal condominio controricorrente.

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

-ancora su parti comuni: instaurazione di antenna di telefonia mobile sul tetto del locale comune lavatoio; previsione regolamentare di assegnazione della copertura solo alle unità immobiliari destinate ad appartamento.

Ribadita la rilevanza dominicale del momento "genetico" e non del regolamento di condominio -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 06/07/2022, n.21440**, che si occupa dell'accertamento della "condominialità" delle parti "presunte comuni" ex art.1117 c.c., in relazione alla disciplina del riparto delle spese.

Il fatto: la controversia trae origine dall' impugnazione di una delibera di approvazione del consuntivo di gestione conclusa e del preventivo di quella successiva, lamentando gli attori di esser stati indebitamente esclusi dal rimborso percepito per il contributo spettante ai condomini per aver a suo tempo consentito l'istallazione di un'antenna sul tetto del locale lavatoio dell'edificio.

Assumeva il condominio che l'antenna di telefonia mobile era stata installata su porzione del fabbricato che, *secondo quanto disposto dal regolamento condominiale, era di proprietà dei soli titolari degli appartamenti.*

Il Tribunale annullò la delibera, con sentenza appellata dal condominio, il quale deduceva che i proprietari dei negozi non erano titolari di diritti anche su parti del fabbricato "escluse ab origine dal regolamento di condominio" e che, per effetto delle cessioni dei negozi da parte degli originari proprietari, erano stati trasferiti "i soli elementi che si trovavano in un rapporto di connessione oggettiva o di strumentalità con la cosa venduta", tra i quali - per espressa esclusione del regolamento di condominio - non risultava esservi il tetto del locale lavatoio.

Appello che la Corte rigettava, dando occasione per il ricorso conclusosi con la sentenza qui riportata, che – tuttavia – conferma le decisioni di merito.

La Corte d'appello confermava la sentenza di annullamento della delibera, adducendo che *il regolamento non poteva intendersi come volto ad escludere la comproprietà dei beni comuni, ed in particolare del tetto/lastrico solare, ai fini della ripartizione del "contributo" antenna , stante la funzione di copertura assolta dal medesimo lastrico e la riconducibilità dello stesso all'art. 1117 c.c., in difetto di specifico titolo contrario.*

Premette la Corte essere oggetto di impugnazione la deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto e del preventivo in ordine alla ripartizione degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla cessione in godimento di un lastrico solare (di copertura del locale lavatoio) ad un terzo per installarvi e mantenervi un impianto tecnologico (fattispecie regolamentata da Cass. Sez. Unite, 30/04/2020, n. 8434; Cass. Sez. 6 - 2, 09/02/2021, n. 3043).

Trattandosi di impugnazione di delibera l' accertamento della contitolarità delle parti comuni in favore dei proprietari di unità immobiliari comprese in un condominio edilizio, che poi qui costituisce il presupposto per ravvisare il diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma derivante dal corrispettivo della cessione in godimento a terzi, può formare oggetto di un **accertamento meramente incidentale**, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, **ma privo - in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. di efficacia di giudicato** in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi di regola il giudizio, ai sensi degli artt. 1130 n. 3) e 1131 c.c., nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione

di litisconsorzio necessario (arg. da Cass. Sez. 2, 22/11/2021, n. 35794; Cass. Sez. 6 - 2, 21/02/2020, n. 4697).

Ciò premesso, si osserva:

- il presupposto (giuridico e di fatto) per il riparto dei proventi del c.d. "contributo antenna" e', **l'accertamento incidentale del regime dominicale di un lastrico solare**, la cui comune appartenenza si "**presume**", ex art. 1117 c.c., "**se non risulta il contrario dal titolo**"
- la questione è, per certi versi più articolata, poiché, per affermare la condominialità di un lastrico solare, in realtà, occorre **gradatamente** verificare
 - che la res, per le sue caratteristiche strutturali, risulti **destinata oggettivamente al servizio** esclusivo di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. Unite, 07/07/1993, n. 7449), in quanto avente **funzione di copertura e protezione dagli agenti atmosferici** dei vani sottostanti,
 - quindi, 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
- l'art. 1117 c.c., bisogna considerare che tale norma non si limita a formulare una **mera presunzione di comune appartenenza** a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere **superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali**
- è, infatti, noto che la situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e seguenti del Codice civile, si attua, infatti, sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto
- quel che rileva, dunque, è l'atto genetico (cioè, il primo frazionamento), mentre di **nessuna evenienza (sotto il profilo dominicale) è il regolamento di condominio**, che certamente non può valere come "titolo contrario" alla condominialità del lastrico di copertura dell'ex lavatoio: dice la Corte: *avrebbe avuto valore decisivo, piuttosto, l'atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà, da cui si generò la situazione di condominio edilizio, con correlata operatività della presunzione ex art. 1117 c.c. di comunione "pro indiviso" di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio, e non invece oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari*
- una volta sorta la **comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva** – si trasferiscono anche - e come effetto natura – anche le parti comuni (per legge o per destinazione), per cui i singoli trasferimenti delle proprietà solitarie comprendono pro quota, **senza bisogno di specifica indicazione**, altresì il trasferimento delle parti comuni - la situazione condominiale è opponibile ai terzi (Cass. Sez. 2, 17/02/2020, n. 3852; Cass. Sez. 2, 09/12/1974, n. 4119)
- viene, dunque, ribadita:
 - l'assoluta prevalenza del titolo (originario e dei successivi trasferimenti), **non costituendo il regolamento di condominio un titolo di proprietà, ove non si tratti di regolamento espressione di autonomia negoziale**, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (cfr. Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012)

- **L'irrelevanza della norma regolamentare che determina le modalità di riparto delle spese.** Afferma la Corte: la norma del regolamento di condominio approvata a maggioranza circa la ripartizione delle spese "secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condominio" (art. 1138, comma 1, c.c.), come anche la "diversa convenzione" approvata all'unanimità (art. 1123, comma 1, c.c.) - avente comunque **efficacia obbligatoria ex art. 1372 c.c.** -, 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 e ss. c.c. e 68 disp. att. c.c., **non valgono di per sé come titolo contrario alla "presunzione di condominialità" di cui all'art. 1117 c.c.**, né a menomare i diritti di ciascun condomino sui beni comuni, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni (art. 1138, comma 4, c.c.), a meno che non risulti, in caso di disposizione di natura contrattuale, la specifica accettazione negoziale degli interessati rispetto alla limitazione dominicale.

Questo, in conclusione, il principio di diritto espressamente certiorato: *in tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (cfr. Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012; Cass. Sez. 2, 16/09/2019, n. 23001). Perchè l'esclusione, dal novero delle cose in condominio, di alcune di quelle parti dell'edificio che sono "presunte" di proprietà comune dall'art. 1117 c.c., incide sulla costituzione o modificazione di un diritto reale immobiliare (con la conseguenza che l'esclusione stessa deve risultare ad substantiam da atto scritto), per aversi titolo contrario occorre che dal negozio emergano elementi tali da essere in contrasto con l'esercizio del diritto di condominio, e tale indagine è demandata all'apprezzamento dei giudici del merito, rimanendo incensurabile in sede di legittimità se non per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, così come previsti negli artt. 1362 e seguenti c.c., oppure nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.*

- con un obiter si ribadisce che, anche in campo condominiale, nemini res sua servit -

Il totale consolidamento del principio espresso da **Cassazione civile sez. II, 12/07/2022, n.22008** rende sufficiente la trascrizione del correlativo passaggio motivazionale, che si richiama a massime consolidate: "E' illegittima l'apertura di un varco praticata da un condomino nel muro dell'edificio condominiale, al fine di mettere in comunicazione l'appartamento di sua proprietà esclusiva con l'andito di una scala destinata a servire un'altra parte di fabbricato, comportando tale utilizzazione l'imposizione sul bene di un peso che dà luogo ad una **servitù in favore di una unità immobiliare esterna alla limitata contitolarità di esso**, con conseguente alterazione della destinazione di cosa comune. (Principio affermato in una controversia proposta da un condominio, avente un'unica entrata e due scale, nei confronti di un condomino che aveva aperto un varco sul pianerottolo della scala che non serviva l'appartamento di sua proprietà)" (Cass. n. 35955/2021; nello stesso senso, vedi anche Cass. n. 5060/2020, Cass. n. 32437/19, Cass. n. 4501/2015, Cass. n. 9036/2006)".

Niente, dunque, di nuovo sotto il sole.

- ancora sulla presunzione di condominialità: uso (contrattualmente attribuito) della corte comune e comproprietà della stessa -

Ancora del problema dell'individuazione delle parti comuni, si occupa **Cassazione civile sez. II, 12/07/2022, n.22012**

Si discuteva della richiesta, avanzata dagli attori, di inibizione della facoltà dei convenuti di utilizzare una corte per parcheggio o sosta temporanea dei loro veicoli, adducendo che agli stessi era stato trasferito il solo diritto di passo sulla corte, senza possibilità di parcheggio o sosta temporanea. La domanda (nonostante i convenuti avessero addotto la comunione della corte oggetto di causa, in ragione della norma di cui all'art. 1117 c.c.), veniva accolta in primo grado, ma la Corte di Appello andava di diverso avviso e rigettava la domanda.

Il ricorso proposto dagli attori soccombenti veniva rigettato, rilevando la Corte (nel ribadire propri consolidati orientamenti):

- "in tema di condominio negli edifici, l'**individuazione delle parti comuni**, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 c.c. - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata **soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali**, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 7449 del 07/07/1993, Rv. 483033; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24189 del 08/09/2021, Rv. 662169)
- si conferma, perciò, che l'art. 1117 c.c., in altri termini, **non introduce una presunzione di appartenenza** comune di determinati beni a tutti i condomini, ma fissa un **criterio di attribuzione** della proprietà del bene, che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene in capo ad un condomino, o a terzi, ovvero attraverso la dimostrazione che la res, per le sue caratteristiche strutturali, sia materialmente asservita a beneficio esclusivo di una o più unità immobiliari comprese nel condominio
- **in relazione ai cortili**, in particolare, si è affermato che "I cortili (e, successivamente all'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, le aree destinate a parcheggio) **rientrano, salvo una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, tra le parti comuni dell'edificio** e la loro trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse a beneficio soltanto di alcuni condomini, sebbene possa incidere sulla regolamentazione del loro uso, **non ne comporta, sotto il profilo dominicale, una sottrazione al regime della condominialità**" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16070 del 14/06/2019, Rv. 654086;
 - nel caso specifico, la Corte aveva evidenziato come la **realizzazione delle autorimesse nel cortile condominiale, sia pure in base ad una concessione rilasciata su richiesta di alcuni condomini, ne aveva determinato, in assenza di accordo rivestente la forma scritta, l'acquisto, per accessione e pro indiviso, in favore di tutti i condomini**)
 - ed ancora, che "in tema di condominio, l'**apertura di finestre** ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., considerato che i **cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti**, sono utilmente fruibili a tale scopo dai condomini stessi, cui spetta la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere, appunto, aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in materia di luci e vedute, a tutela dei proprietari degli immobili di proprietà esclusiva
 - in proposito, l'**indagine del giudice di merito** deve essere indirizzata a verificare esclusivamente **se l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti**

stabiliti dal citato art. 1102, e, quindi, se non ne sia stata alterata la destinazione e sia stato consentito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo i loro diritti: una volta accertato che l'uso del bene comune sia risultato conforme a tali parametri deve, perciò, escludersi che si sia potuta configurare un'innovazione vietata" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13874 del 09/06/2010, Rv. 613241)

- si sottolinea, conclusivamente, che **il cortile del fabbricato, dunque, assolve alla primaria funzione di fornire aria e luce** alle varie unità immobiliari che presentano aperture su di esso, e per questo motivo esso rientra nell'ambito delle **parti comuni** dell'edificio.

Viene, poi, ribadita (ancora una volta) l'irrelevanza, sotto il profilo dominicale, delle risultanze catastali: anche in caso di errore di accatastamento, un tanto non può in alcun modo incidere sulla titolarità del bene, attesa la **rilevanza puramente amministrativa di tale atto, unilaterale, idoneo a sottrarre il bene alla comunione** (in termini, Cass. sez. II, 28 luglio 2015, n. 15929; Cass. sez. II, 7 maggio 2010, n. 11195) si deve ritenere che,

- una volta accertata la **destinazione a servizio comune** di un immobile, come nell'ipotesi di una corte, operando la presunzione di cui all'art. 1117 c.c.,

- **non può il singolo comproprietario alienare una parte della sua proprietà** senza il relativo accessorio che ne è a servizio, determinando l'atto dispositivo la privazione in capo all'acquirente della quota del bene comune posto a servizio di esso

- in termini più generali:

a. una volta accertato che un determinato bene, per la sua funzione, rientra nelle parti comuni dell'edificio, si configura un **vincolo di accessorialità necessaria tra esso e le singole porzioni dell'edificio oggetto di proprietà individuale, tale che il trasferimento di una delle seconde implica ope legis la cessione anche di tutti i correlati diritti** sulle parti comuni dello stabile. Il principio è in linea con l'insegnamento di questa Corte, secondo cui, in linea di principio "... le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio accessorium sequitur principale, alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4931 del 27/04/1993, Rv. 482080; conf. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 22361 del 26/10/2011, Rv. 619480)

b. il principio subisce una **eccezione** soltanto in relazione alle "... cose legate all'edificio da **mera relazione spaziale**, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento separato rispetto al fabbricato condominiale"

c. ai sensi dell'art. 1117 c.c., vi sono solo due condizioni, dunque, che consentono il superamento della regola di attribuzione della proprietà dei beni elencati dalla norma:

c. 1. quello della **"funzionalità"** nell'ambito delle parti comuni dell'edificio;

c. 2. quello della sussistenza di un **titolo idoneo** a superare la regola di attribuzione della proprietà delle porzioni comuni dell'edificio fissata dal già richiamato art. 1117 c.c..

Principi (certamente consolidati) che – di vero – debbono esser oggi letti in rapporto al ribadito ammaestramento della Sezione Unite (Cass. Sez. U, Sentenza n. 28972 del 17/12/2020, Rv. 659712), secondo il quale "La pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cd. **diritto reale di uso esclusivo**" su una porzione di cortile condominiale, costituente, come tale, parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una **figura atipica di diritto reale limitato**, idoneo ad incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è **preclusa** dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi. Ne consegue che il titolo negoziale che siffatta attribuzione abbia contemplato implica di verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se, al momento di costituzione del condominio, le parti non abbiano voluto **trasferire la**

proprietà ovvero, sussistendone i presupposti normativi previsti e, se del caso, attraverso l'applicazione dell'art. 1419 c.c., costituire un diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c., ovvero, ancora se sussistano i presupposti, ex art. 1424 c.c., per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (ovviamente inter partes) di natura obbligatoria"

Da ciò si desume esser ribadito che

- il cortile dell'edificio rientra, in linea di principio, nel novero delle parti comuni soggette alla regola di attribuzione della proprietà di cui all'art. 1117 c.c., e che spetta al giudice di merito indagare se la clausola convenzionale attributiva, ad un solo condomino, di un diritto reale di uso esclusivo su una parte del cortile predetto possa essere interpretata, alla luce dei criteri fissati dall'art. 1362 c.c. e ss. c.c., come pattuizione idonea a trasferire la proprietà del cespite, ovvero a costituire un diritto d'uso, di natura reale (ex art. 1021 c.c.) ovvero obbligatoria (con efficacia limitata, in tale seconda ipotesi, alle sole parti stipulanti)
- in ogni caso, non è consentito istituire, per via convenzionale, un "diritto reale di uso esclusivo" su una parte comune dell'edificio, estraneo al numerus clausus dei diritti reali, poiché in tal modo si violerebbe il principio di tipicità dei diritti reali e si priverebbe di concreto contenuto il diritto dei condomini all'uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c..

- un' utile precisazione sull' illegittimità della costruzione eseguita in difetto di titolo autorizzatorio -

La sentenza resa da **Cassazione civile sez. VI, 18/07/2022, n.22516**

offre utili spunti di riflessione sul rapporto condominio – appaltatore.

Si discuteva del ricorso proposto avverso la sentenza del Tribunale, che confermava la decisione di rigetto della domanda avanzata dalla società ricorrente relativa alla richiesta di pagamento del corrispettivo dovuto all'esito di un contratto di appalto, avente ad oggetto i lavori eseguiti su un condominio.

Questo quanto rilevato dalla Corte:

- correttamente il giudice di merito aveva ritenuto che " *il **carattere abusivo** dell' immobile, la sua utilizzazione a qualsiasi titolo, salvo che per l'esecuzione di lavori tesi ad eliminarne i vizi richiamati nelle citate ordinanze sindacali, emesse a tutela della pubblica e privata incolumità* " determinava la nullità ai sensi dell'art. 1418 c.c., rilevabile d'ufficio";
- in tema di contratto di appalto avente ad oggetto la costruzione di immobili eseguiti senza rispettare la concessione edilizia, occorre distinguere (Sez. 2, n. 30703 del 27 novembre 2018; Sez. 6-3, n. 14459 del 26 maggio 2021):
 - la difformità **totale** si verifica ove l'edificio realizzato sia **radicalmente diverso per caratteristiche tipologiche e volumetriche**, ed in tal caso l'opera è da equiparare a quella posta in essere in assenza di concessione, con conseguente **nullità del detto contratto** per illiceità dell'oggetto e violazione di norme imperative;
 - la difformità **parziale** ricorre quando la **modifica concerne parti non essenziali** del progetto, tale nullità non sussiste

E' evidente (ed in ciò sta il vizio della gravata decisione) che la deduzione del carattere abusivo dell' opera deve essere esattamente definito in rapporto a tale distinzione, solo nel caso di difformità totale realizzandosi la forma massima della patologia (nullità) e, dunque, l' inesigibilità del compenso in favore dell'appaltatore.

- apertura di portafinestra condominiale e collegamento diretto con altra proprietà solitaria: non sono rispettati i limiti posti dall'art. 1102 c.c. -

Di un specifica applicazione dei limiti posti dall'art.1102 c.c., quando vengo in considerazione l'asservimento di un bene comune alla proprietà solitaria, si occupa **Cassazione civile sez. II,**

18/07/2022, n.22541, chiamata a pronunciarsi sulla domanda proposta da un condomino – comunista nei confronti del proprietario degli *appartamenti posti al secondo e terzo piano di un edificio limitrofo avente con quello degli attori l'area di ingresso in comune, affinché venisse dichiarata illegittimità di un intervento, effettuato dalla convenuta su una finestra condominiale, mediante l'apertura di una portafinestra, con conseguente sua condanna alla chiusura ed al ripristino dello stato antecedente.*

La domanda veniva accolta, con decisione confermata anche in grado di appello, ritenendo i giudici del merito che la trasformazione della finestra (la cui funzione era quella di dare luce) in un'apertura tale da consentire il passaggio pedonale nell'ingresso comune, non solo consentiva di raggiungere l'ascensore, ma aveva creato pure un accesso/collegamento con un altro condominio, e conseguentemente una servitù di passaggio illegittima, in violazione dell'art. 1102 c.c..

Conclusione che veniva condivisa dalla Corte di Cassazione, la quale rilevava che:

- in fatto: è emerso che la pacifica trasformazione della finestra ad arco, munita di inferriata, la cui funzione era quella di dare luce all'atrio, in un'apertura tale da permettere il passaggio pedonale, non solo consente di raggiungere l'ascensore, ma anche un retrostante percorso, esercitando il quale è possibile raggiungere, altri spazi, realizzando un collegamento diretto di detto androne con tale cortile, mentre in precedenza l'ascensore era raggiungibile solo da un unico condomino, senza, però, che fosse possibile poi immettersi sull'androne, essendo ciò permesso esclusivamente mediante l'apertura eseguita dall'appellante
- è, quindi, corretto, ipotizzare l' intervenuta violazione dell'art. 1102 c.c., essendo risultato realizzato un collegamento diretto tra i due immobili delle due proprietà, con asservimento abusivo eseguito in dipendenza dell'apertura della porta da parte della ricorrente sull'androne e conseguente creazione di un collegamento diretto con il cortile appartenente alla proprietà confinante (cfr., tra le tante, Cass. n. 1708/1998, Cass. n. 9036/2006; Cass. n. 24243/2008; Cass. n. 25775/2016 e Cass. n. 35955/2021)
- l' art. 1102 c.c., consente l'uso dei beni comuni, tra cui i muri perimetrali, da parte del singolo condomino per ritrarne una maggiore utilità ma solo in relazione all'unità immobiliare inclusa nell'edificio di cui essa fa parte, e non con riferimento a proprietà situate al di fuori dello stesso
- ne segue che l'apertura di una porta (scaturente, nella fattispecie, dalla trasformazione di una precedente finestra) nel muro perimetrale da parte del condomino idonea a realizzare una **comunicazione con altro stabile contiguo** nel quale ha una sua proprietà, sottopone il muro comune ad un uso anomalo, in funzione di bisogni di un bene con il quale non è legato da alcun rapporto di accessorietà, così venendo a gravare il muro stesso, unitamente al suolo e alle fondazioni su cui si regge, con l'imposizione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio
- è pacifico che non è possibile ipotizzare la costituzione di un vincolo pertinenziale tra il muro perimetrale e l'unità immobiliare di proprietà esclusiva esterna al condominio, per atto proveniente dal solo titolare di quest'ultima, giacché detto vincolo postula che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità della cosa accessoria (così da poterla validamente destinare, in modo durevole, al servizio od all'ornamento dell'altra), mentre il muro perimetrale è oggetto di proprietà comune (cfr., da ultimo, Cass. n. 32437/2019 e Cass. n. 5060/2020).

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

- sottoscrizione del contratto di appalto e “forma” di conclusione del contratto: in maggior rigore formale giova al condominio -

Di grande interesse per definire possibili (ed ulteriori) forme di tutela del condominio è **Cassazione civile sez. VI, 19/07/2022, n.22600** che ribadisce, peraltro, principi noti.

L'impresa chiedeva la condanna del condominio, adducendone l'inadempimento contrattuale, in merito ad un contratto di appalto per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale.

Si adduceva che il giudice del merito avrebbe errato:

- una volta descritta dettagliatamente l'opera, individuate le modalità di esecuzione e la pattuizione del prezzo, avrebbe *contraddittoriamente ritenuto necessaria l'integrazione di altri elementi contrattuali, che invece attenevano alle modalità esecutive*, e che quindi erano posteriori alla conclusione del negozio;
- nel ritenere che, pur di fronte alla deliberazione assembleare con la quale, una volta accettate integralmente le condizioni poste dal Condominio all'impresa, l'amministratore era stato delegato a sottoscrivere il contratto, si sarebbe comunque dovuto procedere a nuove trattative-

Tranchant è la risposta della Cassazione:

- la Corte territoriale ha esaurientemente descritto lo sviluppo delle trattative fra le parti, specificando come, una volta predisposto lo schema del contratto di appalto ed il relativo capitolato, "con successiva delibera assembleare, veniva approvato all'unanimità il preventivo proposto ..., con le cinque modifiche e precisazioni elencate nel relativo verbale", delegando all'uopo l'amministratore per la sottoscrizione del contratto;
- avendo, quindi, **il Condominio previsto una forma più rigorosa (che implicava appunto la sottoscrizione da parte dell'amministratore) rispetto alla usuale forma libera** del contratto di appalto, è del tutto corretta la conclusione dei giudici di secondo grado, secondo cui *"nessun vincolo contrattuale è mai intervenuto tra l'appaltatore ed il Condominio appellato"*, proprio perché è **mancata la fase ulteriore della sottoscrizione**. Un tanto escludeva, dunque, che si potesse parlare di contratto concluso e, per l'effetto, di inadempimento (...di un contratto che non c'è).

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

-condominio e muri perimetrali: ancora in tema di 1117 c.c. -

In un contesto di fatto sicuramente più articolato, **Cassazione civile sez. II, 19/07/2022, n.22659** pone (e ribadisce) alcuni punti fermi in tema di natura (più o meno) comune del muro perimetrale, riferito alla previsione di cui all'art. 1117 c.c.

Ricorda la Cassazione che i muri perimetrali degli edifici in cemento armato (cosiddetti pannelli di rivestimento o di riempimento) sono compresi fra i muri maestri definiti comuni dall'art. 1117 c.c., n. 1 giacché, pur non avendo funzione portante, la quale negli edifici anzidetti è assolta principalmente dai pilastri e dagli architravi, costituiscono parte organica ed essenziale dell'intero immobile che, senza la delimitazione da essi operata sarebbe uno "scheletro vuoto" privo di qualsiasi utilità (Cass. n. 2773/1992).

L'espressione "**muro maestro**" contenuta nell'art. 1117 c.c.

- non va riferita solamente all'**intelaiatura di pilastri e di architravi** che costituisce l'ossatura dell'edificio costruito in cemento armato,
- ma anche ai pannelli in muratura di mattoni o di altro materiale che **riempiono all'esterno i vani** e compongono l'insieme dell'edificio, che, senza di essi, sarebbe un vuoto scheletro privo di funzionalità pratica
- le predette murature, concorrono a formare i muri perimetrali:
 - non servono solo a **delimitare i singoli appartamenti**,
 - ma costituiscono **parte organica ed essenziale dello intero fabbricato** condominiale, del quale completano la struttura e la linea architettonica, onde vale anche per esse la presunzione legale di comunione (Cass. n. 776/1982; n. 2773/1982).

Va poi escluso che, con riguardo ai muri perimetrali c.d. di riempimento, possa essere invocata la figura del **c.d. condominio parziale**. Ricorda la Corte che tale istituto rinvie il suo fondamento

normativo nell'art. 1123 c.c., comma 3, ed è automaticamente configurabile "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato **oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto** dell'edificio in condominio, venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. n. 791/2020).

Ma questa "parziale destinazione" non si rinviene nel caso di muro perimetrale che, avuto riguardo alla sua funzione, come sopra delineata:

- costituisce oggetto di comunione pro indiviso per tutta la sua estensione (Cass. n. 1414/1967),
- perché determina la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti termici e atmosferici e delineandone la sagoma architettonica (Cass. n. 839/1978; conf. n. 5372/1978; n. 4978/2007; n. 11288/2018)

Questa duplice caratterizzazione spiega perché il giudice può ravvisare la violazione dell'art. 1102 c.c. nella pura e semplice demolizione di un muro perimetrale dell'edificio condominiale da parte del singolo condomino perché il semplice abbattimento determina sia la lesione della comunione del muro che si estende in tutta la sua lunghezza, sia l'alterazione della consistenza volumetrica del medesimo, senza che sia necessario accertare quali facoltà di uso siano state impedito, in concreto, agli altri condomini per effetto della demolizione stessa.

La verifica, in concreto, di quali facoltà siano state effettivamente compromesse, si rende effettivamente necessaria solo nella ipotesi in cui il singolo condomino, senza alterarne la destinazione, proceda ad una utilizzazione particolare della cosa comune senza distruggerla (Cass. n. 839/1978), cosa che non può, dunque, dirsi in caso di demolizione

- impugnazione di delibera assembleare, legittimazione dell'amministratore e intervento adesivo dei condomini:rendiconto per cassa o per competenza; qualche obiter sulle modalità di tenuta della contabilità -
Articolato, ma non per questo di minor interesse, la pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 22/07/2022, n.22952**

Il Tribunale in accoglimento dell'impugnazione proposta, annullava la delibera contestata, rilevando che i bilanci impugnati erano stati oggetto di revoca con una successiva, distinta, delibera, ma che anche tale delibera era stata impugnata sicché permaneva l'interesse all'annullamento di quella oggetto di causa. Nel merito sosteneva che *il bilancio andava redatto secondo il criterio di cassa e non quello di competenza*, così che la *commistione* dei due criteri aveva impedito ai condomini di avvedersi della reale portata del consuntivo, dovendosi quindi pervenire all'accoglimento della domanda, attese anche le numerose "criticità" in esso contenute.

I condomini intervenuti proponevano appello cui resistevano le impugnati resistevano; la Corte di Appello, rovesciando la decisione di primo grado, accoglieva il gravame e rigettava l'impugnazione. Escludendo che fosse intervenuta la cessazione della materia del contendere, poiché le successive delibere avevano inteso mettere in esecuzione proprio quella oggetto di causa, ponendo nel nulla la delibera di revoca parimenti adottata, riteneva, il giudice di appello che la redazione del bilancio con **l'adozione congiunta del criterio di cassa e di competenza non determina un vizio invalidante del bilancio stesso, purché i condomini siano posti nelle condizioni di conoscere le ragioni delle singole poste**, e precisamente se si tratti di movimenti in uscita o in entrata, ovvero di voci effettive o solo preventivate. La regola che presiede alla redazione della contabilità condominiale è quella della sua **intelligibilità**, con un impegno di ordinaria diligenza, ben potendo la stessa approvazione assumere valore ricognitivo del debito, limitatamente alle poste passive (rientrava nell'apprezzamento discrezionale dell'assemblea valutare la rilevanza probatoria delle pezze di giustificazione delle spese riportate nel bilancio, non potendo tale apprezzamento essere oggetto di sindacato da parte del giudice, se non quando trasmodi in un eccesso di potere, allorché l'assemblea abbia operato in danno del condominio).

La sentenza merita di esser ricordata per il surriportato argomentare in fatto. Infatti, la Cassazione, rilevando in via preliminare la inammissibilità del proposto appello, cassa senza rinvio la sentenza di secondo grado, così confermando quella di primo, poiché **il processo non poteva essere proseguito, atteso il rilevato difetto di inammissibilità dell'appello, perché proposto non da parte del condominio soccombente, ma da parte dei condomini che erano intervenuti in giudizio al solo fine di supportare** la posizione del condominio.

L'occasione è utile per definire e perimetrare, in relazione alla questione legittimazione – intervento il rispettivo ambito di legittimazione (sostanziale) tra amministratore e condomini.

E, dunque (così riaffermando principi consolidati):

- nel giudizio di impugnazione di una delibera assembleare ex art. 1137 c.c., i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante **intervento** che, dal lato attivo, va qualificato

a. come **adesivo autonomo** (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore), ove essi siano dotati di *autonoma legittimazione ad impugnare la delibera*, per non essersi verificata nei loro confronti alcuna decadenza,

b. ovvero, se si sia realizzata una decadenza dall'impugnazione, come **adesivo dipendente** e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame),

c. ed è adesivo dipendente l'intervento, ove questo sia a favore del condominio, siccome volto a *sostenere la validità della delibera impugnata*, stante la legittimazione processuale passiva esclusiva dell'amministratore nei giudizi relativi all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, non trattandosi di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni (a conforto si invoca Cass. n. 2636/2021, non massimata sul punto specifico). Nello specifico

c.1. si tratta **non di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni, ma**, appunto, di *controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale*, intese, dunque, a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, essendo rispetto ad esse **unico legittimato passivo l'amministratore**, l'eventuale intervento del singolo condomino è adesivo dipendente, sicché questi non è ammesso a proporre gravame avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio;

c.2. la legittimazione passiva è attribuita, in tal caso, all'amministratore del condominio nei giudizi relativi alla impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea promossi dal condomino dissenziente discende dal fatto che la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi (Cass., Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379; Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198),

c.3. orientamento che – ricorda la Corte – non è stato scalfito da Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934 (*Sussiste l'interesse ad agire o a resistere del singolo condomino - e quindi la facoltà di affiancarsi all'amministratore per fare valere in sede processuale le ragioni del condominio - ogniquale volta la contesa involga la consistenza dei beni comuni.*) , la quale ha piuttosto ribadito la sussistenza dell'autonomo potere individuale di ciascun condomino ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni,

d. nella specie: si trattava all'evidenza, di un **intervento adesivo dipendente, e non autonomo, giacché** non diretto ad azionare un diritto in conflitto con una delle parti originarie, né consistente nella introduzione di una nuova domanda nel processo, ai sensi dell'art. 105 c.p.c., comma 1.

Quello che ben potrebbe esser definito come "principio di diritto" è così riassunto: **L'intervento operato in un giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., da singoli condomini a favore del condominio, e cioè per sostenere la validità della deliberazione impugnata, si connota come intervento adesivo dipendente, di tal che, stando**

all'art. 105 c.p.c., comma 2, i poteri dell'intervenuto sono poi limitati all'espletamento di un'attività accessoria e subordinata a quella svolta dalla parte adiuvata. In particolare, in caso di acquiescenza alla sentenza della parte adiuvata, **l'interventore adesivo dipendente non può proporre alcuna autonoma impugnazione**, né in via principale né in via incidentale (Cass. Sez. U, 17/04/2012, n. 5992; da ultimo, arg. da Cass. Sez. 2, 30/11/2020, n. 27300).

- supercondominio, impianto comune di riscaldamento e decreto ingiuntivo per oneri di gestione: amministratore del condominio, quale rappresentante di tutti i condomini, nel caso di supercondominio i partecipanti sono i singoli condomini proprietari delle unità solitarie, non i singoli condomini. Il supercondominio è una comunione qualificata della collettività dei singoli condomini -

In recente passato (affrontando il problema del c.d. supercondominio) la Corte (Cassazione civile sez. II, 04/02/2021, n.2623) aveva posto questo principio di diritto: “In presenza di un impianto fognario posto in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici costituiti in distinti condomini, poiché oggettivamente e stabilmente destinato all'uso o al godimento di tutti i fabbricati, trova applicazione la disciplina specifica del condominio anziché quella generale della comunione. Opera, pertanto, la presunzione legale di condominialità, ma sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio.”. Ora, con una decisione che ha portata sicuramente classificatoria, in materia di supercondominio ritorna **Cassazione civile sez. II, 22/07/2022, n.22954**: pronuncia che si segnala proprio per esser una delle prime sentenze di legittimità che affronta il problema del rapporto tra proprietà solitarie costituenti un condominio, a sua volta facente parte (con altri condomini) di un supercondominio.

E, dunque, il fatto:

Il Tribunale condannava monitoriamente un condominio, in favore del Supercondominio per spese afferenti all'impianto di riscaldamento centralizzato comune a più edifici.

Il Condominio ingiunto proponeva opposizione:

- eccependo il difetto di legittimazione passiva del Condominio, in quanto *condomini del supercondominio erano i singoli partecipanti e non già i condomini*, privi di personalità giuridica distinta dai soggetti che lo compongono,
- ritenendo che il rendiconto su cui era stata basata la pretesa monitoria fosse nullo o inesistente, in quanto non recava alcuno dei requisiti per individuare i debitori.

Il Tribunale respingeva l'opposizione e confermava il decreto ingiuntivo opposto, rilevando che ai condomini costituiti in supercondominio sarebbe spettata la legittimazione passiva, in quanto dotati di soggettività giuridica.

La Corte di appello ne dichiarava l'inammissibilità dell'appello, non avendo una ragionevole probabilità di essere accolto:

- pur essendo la disciplina applicabile in materia di supercondominio quella del condominio negli edifici,
- il pagamento delle spese relative all'impianto di riscaldamento comune era stato legittimamente richiesto all'*amministratore del condominio, quale rappresentante in giudizio di tutti i singoli condomini*
- era compito dell'amministratore provvedere alla ripartizione delle spese tra i condomini del condominio destinatario dell'ingiunzione.

L'opponente condominio proponeva ricorso per Cassazione, che incontrava il favore della Corte, che riteneva la fondatezza di tutti i motivi che deducevano

a.) la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1117 bis e 1131 c.c.,

- per non avere il Tribunale considerato che l'impianto termico, per il cui utilizzo è stato chiesto il pagamento mediante decreto ingiuntivo diretto al Condominio, costituirebbe impianto unitario

comune a tutti i condomini che abitano nei vari edifici, quali utenti collettivi del servizio di riscaldamento, e non già riferibile ai singoli condomini.

- per avere il Tribunale ritenuto che la legittimazione passiva del Condominio potesse giustificarsi in ragione della sua personalità giuridica

b.) la violazione o falsa applicazione dell'art. 63, commi 1 e 2, adducendo che il pagamento per l'utilizzazione dell'impianto di riscaldamento avrebbe dovuto essere richiesto ai singoli condomini, previa verifica dell'elenco dei condomini inadempienti e consentendo ai condomini che si erano offerti di adempiere di eseguire la prestazione di loro spettanza.

c.) la violazione o falsa applicazione dell'art. 1131 c.c., per carenza di legittimazione passiva del Condominio con riguardo alla riscossione dei contributi dovuti dai singoli condomini del Supercondominio: l'amministratore del condominio rappresenterebbe i condomini nei rapporti con i terzi (ed eventualmente anche con il supercondominio) nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio, ma non nei rapporti che i singoli condomini possano direttamente intrattenere con tali terzi.

La Corte ritiene la sostanziale fondatezza dei motivi (con specifico riferimento al disposto degli artt. 1117, 1117 bis e 1131 c.c.; nonché 63 disp. att. c.c), partendo dalla premessa che **a fronte della costituzione di un supercondominio, si applica la disciplina del condominio, con la conseguenza che partecipanti ad esso sono i singoli condomini dei vari edifici e non i condomini.**

L'affermazione è tranchant: condomini sono solo i singoli proprietari solitari a (a loro volta, proprietari pro quota del "bene comune" ai singoli condomini), non mai i singoli supercondomini (al cui interno non sfumano in un contesto unitario le distinte proprietà solitarie.

Sotto il profilo della legittimazione ciò determina che **l'amministratore del supercondominio può agire per il recupero dei contributi relativi ai beni comuni al supercondominio nei confronti dei singoli partecipanti.** Anche qui: legittimati passivi, dunque, sono i singoli proprietari delle unità solitarie, non i condomini che le ricomprendono.

Neppure si può invocare una sorta di **rappresentanza collettiva del condominio, neppure in mera rappresentanza dei condomini di ogni condominio,** poiché, a fronte dell'individuazione dei partecipanti al supercondominio nei singoli condomini degli edifici, quali titolari pro quota sulle parti comuni e con l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione, **l'amministratore del supercondominio può chiedere il pagamento di detti oneri direttamente ai partecipanti e non all'amministratore dei singoli condomini, in qualità di rappresentante dei condomini di quel condominio.**

Bisogna distinguere:

a. l'amministratore del condominio rappresenta i condomini nei rapporti con i terzi, ma solo nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio,

b. una tale rappresentanza dell'amministratore cessa, laddove vengano in considerazione i rapporti che i singoli condomini possono direttamente intrattenere con il supercondominio, di cui i condomini sono partecipanti.

Queste considerazioni, osserva la Cassazione, trovano conferma e riscontro in una serie di precedenti, che espressamente richiama (da qui, riteniamo, la portata sistemica della decisione):

- **applicazione al supercondominio della disciplina del condominio, si rileva che il supercondominio**, sorgendo ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti, unifica entro una più ampia organizzazione condominiale una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati. Ad esso, pertanto, trova applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 32237 del 10/12/2019; Sez. 2, Sentenza n. 19939 del 14/11/2012)

- il supercondominio **non soggiace alla disciplina della comunione ordinaria, né è una figura ibrida**, ma è - a sua volta - un condominio, cui si applica la relativa disciplina, in quanto compatibile (fatta salva l'applicazione delle norme introdotte dalla riforma di cui alla L. n. 220 del 2012, con decorrenza dal 18 giugno 2013, immediatamente riferibili al supercondominio)
- **parti del supercondominio siano i singoli condomini e non i condomini**, si evidenzia che, ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità pro quota su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27094 del 15/11/2017; Sez. 2, Sentenza n. 17332 del 17/08/2011; Sez. 2, Sentenza n. 2305 del 31/01/2008).

Una prima sintesi: il supercondominio, come condominio complesso:

il supercondominio, pertanto, non è un ente di gestione che accorpa altri enti di gestione, cioè i condomini, ma è **una comunione qualificata di cui fanno parte direttamente i condomini, ossia una collettività di condomini accomunati dal vincolo funzionale che ricorre tra parti comuni a più unità immobiliari o a più edifici ovvero a più condomini di unità immobiliari ex art. 1117 bis c.c.**

Ecco che questa configurazione richiama, dice la Corte, la figura del **c.d. condominio complesso**, ed è giustificata, a ben guardare anche dal dato normativo, posto che l'art. 67 disp. att. (nel caso in cui i partecipanti siano più di sessanta) prevede il meccanismo di designazione del rappresentante del singolo condominio per l'assemblea comune, solo per quel che riguarda la *“gestione ordinaria delle parti comuni e la nomina dell'amministratore”*.

*

La Corte si occupa anche della problematica connessa alla definizione del **potere dell'amministratore del supercondominio di chiedere il pagamento degli oneri direttamente ai condomini**.

- le delibere dell'assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale
- nell'ipotesi in cui la delibera sia relativa al pagamento di quote inerenti alla ripartizione delle spese dei servizi del supercondominio, l'amministratore del supercondominio potrà richiedere l'adempimento delle rispettive quote di spesa direttamente ai singoli condomini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19939 del 14/11/2012; Sez. 2, Sentenza n. 15476 del 06/12/2001)
- ricorda la Corte di aver già avuto modo di affermare che nella causa concernente l'opposizione avverso il provvedimento monitorio chiesto dall'**amministratore** del condominio di una **palazzina di un più ampio complesso** edilizio, per conseguire il pagamento delle spese del riscaldamento centrale, **non sussiste la legittimazione di questo amministratore e non è necessario integrare il contraddittorio nei confronti dell'amministratore del supercondominio relativo alla centrale termica**, quale unico legittimato a riscuotere i contributi, secondo il regolamento contrattuale, e neppure nei confronti degli amministratori delle altre palazzine (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7946 del 29/09/1994)

- è nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale di condominio, la quale preveda che l'assemblea di un supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19558 del 26/08/2013; Sez. 2, Sentenza n. 7894 del 28/09/1994).

Anche qui una seconda sintesi conclusiva: a questo inquadramento sistematico consegue che legittimati passivi al pagamento delle quote relative ai beni avvinti da un vincolo supercondominiale sono i singoli condomini e non i condomini, (che compongono il supercondominio), come, invece, erroneamente ritenuto dalla sentenza impugnata.

Da ciò l'accoglimento del gravame.

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

-ancora sulle modalità di svolgimento (e di verbalizzazione) dell'assemblea e sulla legittimazione dell'amministratore-

Ribadisce, ma con una non superflua chiarezza principi noti **Cassazione civile sez. II, 22/07/2022, n.22958**.

Tentiamo una sintesi espositiva, a fronte di un articolatissimo contenzioso (consacrato in ben dodici motivi di ricorso).

I giudici del merito avevano rigettato l'impugnazione ex art. 1137 c.c., a mezzo della quale la condomina opponetene eccepiva la nullità di tutte le delibere del Condominio, in quanto i titoli di acquisto di gran parte dei condomini non erano stati notificati preliminarmente alla locale Soprintendenza per consentire l'esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero per i beni culturali sui beni di interesse storico, artistico od archeologico.

Si doleva, con riferimento ad altre delibere:

- della verbalizzazione della presenza di alcuni condomini;
- dei limiti della delega conferita da un condomino (e riferita ad un solo punto dell'ordine del giorno);
- della verbalizzazione delle motivazioni da lei espresse contro la nomina quale segretario del figlio dell'amministratore, nonché a proposito dei rendiconti e dei preventivi sottoposti all'assemblea;
- dei controlli sulla convocazione di tutti i condomini;
- del mancato rilascio di copia dei documenti contabili;
- della nomina dell'amministratore approvata coi voti dei condomini che avevano delegato lo stesso a partecipare all'assemblea;

e di altre questioni, la cui disamina non ha rilevanza in questa sede.

La declaratoria di inammissibilità del ricorso, tuttavia, fornisce il destro alla Corte per certificare alcuni principi, il che giustifica la presente disamina.

*

Con particolare riferimento alla questione legittimazione, ricorda la Corte:

- spetta **in via esclusiva all'amministratore del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari**, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379)
- è l'amministratore l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 c.c., in forza dell'**attribuzione conferitagli dall'art. 1130 c.c., n. 1, e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c.**, allo stesso spetta altresì la facoltà costituirsi nel processo ed eventualmente gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735)

- secondo l'insegnamento reso da Cass. Sez. Unite, 06/08/2010, n. 18331, l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, **può costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica** del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (della sotto il profilo della *tutela urgente di quell'interesse comune* che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito): ma l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere
- **l'art. 182 c.p.c., comma 2**, come modificato dalla L. n. 69 del 2009, art. 46, comma 2, secondo cui il giudice, quando rileva un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione, assegna alle parti un termine perentorio per la regolarizzazione, si applica anche al giudizio d'appello. In concreto:
 - la cosiddetta autorizzazione dell'assemblea a resistere in giudizio, ovvero il mandato dato all'amministratore per conferire la procura "ad litem" al difensore, *non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata*, e quindi, se inerente alla costituzione nel giudizio di primo grado, non sana la mancanza della ulteriore preventiva autorizzazione assembleare concernente l'appello formulato dallo stesso amministratore avverso la sentenza di prime cure (Cass. Sez. 2, 26/11/2004, n. 22294)
 - l'eventuale *ratifica assembleare* poi intervenuta vale a *sanare retroattivamente* la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera al rilievo ufficioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c., per regolarizzare il difetto di rappresentanza
 - la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare, come della ratifica, può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti "ex tunc" (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27236; arg. anche da Cass. Sez. Unite, 04/03/2016, n. 4248).

Questi principi (ed i corrispondenti rimedi, rileva la Corte) tuttavia, vanno riferiti **soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3**, mentre, per le controversie per le quali l'amministratore si vede attribuita una legittimazione autonoma direttamente dalla legge, il professionista non necessita di alcuna preventiva autorizzazione assembleare, né di successiva ratifica assembleare.

*

Per quel che riguarda il **regolare svolgimento dell'assemblea**.

Qui la Corte offre delle utili precisazioni operative, nel contesto della definizione del canone di "chi deve fare che cosa".

- se è **l'amministratore**, di regola, a dover procedere alla **convocazione** dell'assemblea (art. 66 disp. att. c.c.), l'art. 1136 c.c., comma 6, nella formulazione qui applicabile *ratione temporis* (ma in realtà - sotto il profilo qui considerato - non sembra di ravvisare sostanziali novità), prescrive che "*l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini (gli aventi diritto, dopo la riformulazione intervenuta con la L. n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione* (sono stati regolarmente convocati)", integrando **la preventiva convocazione è, dunque, un requisito essenziale** per la validità di qualsiasi deliberazione (arg. da Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878; Cass. Sez. 2, 22/02/1995, n. 1980; Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648)

- proprio la definizione di questo specifico requisito, porta ad individuare il soggetto tenuto a verificare la ritualità della convocazione: non chi è tenuto ad effettuarla, essendo **compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione**, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore, trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40827; Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878; Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263)
- inoltre, le **carenze nella effettiva verifica della regolarità delle convocazioni** che abbiano comportato la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso dell'assemblea condominiale, può essere legittimamente (ed esclusivamente) dedotto ed eccepito, per chiedere l'annullamento della delibera, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., **dal solo singolo avente diritto pretermesso**, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 20, pur nella specie non applicabile ratione temporis (Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735)
- il verbale dell'assemblea, ai fini della **verifica dei "quorum"** prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali: Ma si tratta di prescrizione non essenziale, nell'ottica di un'interpretazione "finalistica" della funzione assegnata alla verbalizzazione stessa: **la mancata indicazione del totale dei partecipanti non incide sulla validità della delibera se a tale incompletezza sia possibile rimediare mediante un controllo "aliunde"** della regolarità del procedimento (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40827; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132; Cass. Sez. 2, 10/09/2009, n. 18192; Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6552).

*

Quanto poi la problema "**regolarità della delega**" (premessi che qui non si applica – ratione temporis - la disciplina della novella e, quindi, il limite alla delega: quando i condomini sono più di venti la delega può essere rilasciata solo nel limite massimo di un quinto dei condomini e del valore dell'intero edificio) osserva la Corte, nel riconoscere la **piena legittimità di una delega parziale**:

- ove un condomino impugni una deliberazione dell'assemblea, assumendo che la stessa sia stata adottata in forza del **voto di un "falso" (o "infedele") delegato**, voto che abbia inciso sulla regolare costituzione dell'assemblea o sul raggiungimento della maggioranza deliberativa prescritta dalla legge o dal regolamento (non trovando nella specie applicazione, ratione temporis, quanto ora stabilito dall'art. 67 disp. att. c.c., commi 1 e 5, in seguito alle modifiche introdotte dalla L. n. 220 del 2012, e – quindi- anche il divieto di delega all'amministratore), occorre considerare come i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato vanno disciplinati in base alle **regole sul mandato**, con la conseguenza che **solo il condomino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega**, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto. (Cass., Sez. 2, 30/01/2013, n. 2218; Cass. Sez. 2, 07/07/2004, n. 12466)
- ante riforma, poi, era del resto consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui il **potere rappresentativo conferito dal condomino ad un altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale potesse essere attribuito anche verbalmente**; pertanto la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato poteva essere acquisita

con ogni mezzo, anche con presunzioni (Cass. Sez. 2, 14/07/1972, n. 2416; Cass. Sez. 2, 28/06/1979, n. 3634)

- né può affermarsi (in ciò correggendo la motivazione) che non è ammessa una "delega parziale": a norma degli artt. 1708 e 1711 c.c., dovendo piuttosto affermarsi che **ogni condomino può conferire delega ad un rappresentante per intervenire all'assemblea fissando i limiti del mandato**, e dunque anche soltanto per uno o più degli argomenti da trattare all'ordine del giorno.

*

Quanto alla questione afferente la **nomina del presidente e del segretario**:

- è univoco l'orientamento interpretativo secondo cui la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea di condominio, nel regime antecedente all'introduzione dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 6, (avvenuta in forza del D.L. n. 104 del 2020, convertito in L. n. 126 del 2020, ove si è previsto che, in caso di partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini), **non era prescritta da alcuna norma a pena di nullità** (seppur menzionata nell'art. 67 disp. att. c.c., previgente comma 2): a ben guardare, tale orientamento – secondo la regola delle “libertà delle forme” – va confermata anche dopo la novella, posta che la riforma c.d. Covid, prevede una specifica modalità, ma solo per la c.d. video-conferenza)
- la **mancata nomina di un presidente e di un segretario** o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano alcuna invalidità delle deliberazioni assembleari (Cass. Sez. 2, 27/06/1987, n. 5709; Cass. Sez. 2, 16/07/1980, n. 4615): ciò quantomeno con il regime previgente, mentre oggi la questione, in disparte da quanto poco sopra evidenziato, va vista nell'ambito, sì, della libertà delle forme, ma anche dell'espressa previsione normativa, che sembra possa portare a concludere per la necessaria presenza di un “presidente” (cui è demandato il compito di verificare la ritualità della convocazione)
- in ogni caso:
 - compito del **segretario** che assiste all'assemblea è quello di **documentare la costituzione del collegio e di descrivere l'attività** quale risulta dalle dichiarazioni del presidente, verbalizzando, altresì, in riassunto, le dichiarazioni dei partecipanti che ne fanno richiesta
 - il **verbale** dell'assemblea condominiale, prescritto dall'art. 1136 c.c., u.c.,
 - non deve tuttavia contenere l'indicazione analitica delle motivazioni del voto espresso da ciascun partecipante,
 - per cui la mancata documentazione di tali dichiarazioni non costituisce causa di annullabilità della delibera
 - il verbale ha, allora, natura di **scrittura privata**, sicché il valore di prova legale di esso, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura, e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova. Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale (Cass. Sez. 6 - 2, 09/05/2017, n. 11375; Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27163).

*

Un'ulteriore ammaestramento in materia di approvazione del bilancio: ribadisce la Corte che per la **validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale**

- **non** è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con **rigorose forme** analoghe a quelle previste per i bilanci delle società;

- è invero piuttosto sufficiente che essa sia idonea a **rendere intellegibile** ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione,
- non si richiede, in ogni caso, che le voci di spesa siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa (Cass. II, 23/01/2007, n. 1405; Cass. II, 07/02/2000, n. 9099; Cass. II, 20/04/1994, n. 3747)
- ciò soprattutto tenendo conto dell'interpretazione (consolidatasi ante riforma) che consente a ciascun comproprietario (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio **l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo** (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza avere neppure l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, né rivelarsi contraria ai principi di correttezza (Cass. Sez. VI-2, 28/07/2020, n. 15996; Cass. Sez. 2, 21/09/ 2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159).

*

Per quanto riguarda, infine, il **divieto di delega** per l'amministratore.

Ricorda la Corte che questo divieto è stato introdotto solo dalla novella del 2012 (e, quindi, non si applica retroattivamente).

Due sono le precisazioni da svolgere (ora che il divieto è operante):

- a. si tratta di norma che **limita inderogabilmente il potere dei condomini** di farsi rappresentare nelle assemblee,
- b. ma il vizio non è totalmente invalidante: la partecipazione all'assemblea condominiale dell'amministratore in qualità di rappresentante fornito di delega, comporta un **vizio nel procedimento** di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di **annullabilità** della stessa: come tale, tendenzialmente sanabile
- c. nella disciplina previgente (ma che potrebbe esser valorizzata, a mio avviso, come viatico interpretativo):
 - c.1. la delega conferita all'amministratore doveva invece valutarsi considerando che i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato trovassero disciplina in base alle regole sul **mandato**,
 - c.2. con la conseguenza che solo il condomino delegante può ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (Cass., Sez. 2, 30/01/2013, n. 2218; Cass. Sez. 2, 07/07/2004, n. 12466)
 - c.3. avendo, dunque, il condomino (in concreto) conferito delega all'amministratore per esprimere il voto in assemblea su questione di interesse del medesimo mandatario, si poteva piuttosto presumere che il delegante, nel conferire il mandato, avesse valutato anche il proprio interesse come conforme a quello portato dall'amministratore delegato (arg. da Cass. Sez. 2, 25/11/2004, n. 22234).

*

Da ultimo, il profilo (particolare) della **prelazione**: precisa la Corte che

- a. (in rito) esula del tutto dal possibile ambito cognitivo di un giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare condominiale, ex art. 1137 c.c., la questione della **"nullità" dei titoli di**

acquisto delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, trattandosi di accertamento che neppure può svolgersi in via accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, e che **non può altrimenti conseguire efficacia di giudicato, svolgendosi il giudizio ai sensi dell'art. 1137 c.c., nei confronti dell'amministratore del condominio**, il quale non ha rappresentanza dei singoli condomini per le liti inerenti ai rispettivi diritti dominicali individuali

b. nel merito: l'inosservanza dell'obbligo di denuncia degli atti di trasferimento dei beni d'interesse artistico o storico vincolati appartenenti a privati (di cui alla L. 1 giugno 1939, n. 1089, art. 30, comma 1, in base alla disciplina in seguito trasfusa dapprima nel D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, e poi nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) determina **la nullità degli atti compiuti in violazione del diritto di prelazione in favore dello Stato, nullità che non può tuttavia, a differenza di quanto suppone la ricorrente, essere fatta valere nei rapporti tra privati** (Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25791, non massimata; Cass. Sez. 2, 28/06/2012, n. 10950; Cass. Sez. 3, 12/10/1998, n. 10083; Cass. Sez. 3, 12/06/1990, n. 5688; Cass. Sez. 1, 17/06/1967, n. 1429).

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

-una conferma delle SS.UU.: ancora su deroga criteri di riparto ed a singola spesa: nullità ed annullabilità della delibera -

Se ancora ve ne fosse bisogno, una conferma 9838/2021 viene da a SS.UU. **Cassazione civile sez. II, 27/07/2022, n.23393**

Il caso: si discuteva della validità della delibera avente ad oggetto il riparto della spesa di rifacimento delle facciate. Gli oppositori contestavano di esser tenuti a concorrervi, in quanto proprietari delle cabine poste al di sotto delle piscine, in quanto, il regolamento c.d. contrattuale che disciplinava il complesso, esonerava i proprietari delle cabine dalle spese inerenti ai corpi di fabbrica destinati ad abitazioni, sicché le delibere dovevano reputarsi nulle, giacché prefiguranti un criterio di ripartizione delle spese diverso da quello regolamentare.

Il Tribunale andava di diverso avviso e, ritenendo le delibere annullabili e non nulle, rigettavano (per tardività) l'impugnazione. La Corte di appello andava di conforme avviso e la sentenza veniva ricorsa per Cassazione da parte degli eredi dell'opponente-soccombente.

La Corte rigetta il gravame, richiamando proprio l'arresto a SS.UU. (9838/2021) in attesa del quale era stata rinviata la decisione.

Osserva, per quel che qui interessa, la Corte che va **"riferito e ribadito l'insegnamento espresso dalle sezioni unite di questa Corte con la pronuncia n. 9839/2021"**.

Le sezioni unite hanno puntualizzato che, in tema di condominio degli edifici,

- l'azione di **annullamento** delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c. (come modificato dalla L. n. 220 del 2012, art. 15),
- di contro, la categoria della **nullità** ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi:
 - mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali,
 - impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -
 - contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume";
- pertanto, sono **nulle** le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano **stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese** previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3),
- mentre sono **meramente annullabili** le deliberazioni aventi ad oggetto **la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese** relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni

adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2.

In disparte dalle questioni afferenti la regolarità formale del ricorso, sotto il profilo del rispetto del canone dell'autosufficienza, rileva la Corte che dalla loro stessa iniziale prospettazione si desume sufficientemente che le impugnate deliberazioni non hanno modificato, "pur per il futuro", il generale criterio - "per inerenza al corpo di fabbrica" - di ripartizione delle spese previsto dalla convenzione, recte dal regolamento condominiale contrattuale, ma vi hanno portato deroga "una tantum", recte nella specifica occasione (da cui ha tratto origine la presente controversia) del risanamento - della manutenzione straordinaria - della facciata delle palazzine.

Anche il secondo motivo, con il quale si deduceva che l'assemblea aveva debordato dall'ambito di competenze per legge attribuite (n. 2 e del n. 3 dell'art. 1135 c.c.), è stata rigettata dalla Corte, che ha rilevato che *la "competenza" - nel solco del surriferito insegnamento delle sezioni unite - dell'assemblea in ragione della deroga "una tantum" configurantesi*, proprio perché riferita ad una singola spesa, non andava a modificare irrevocabilmente (e con effetto generale, anche per il futuro) i criteri generali di riparto della spesa.

Irrilevante, poi, il richiamo alla differenziazione tra criteri legali e criteri convenzionali di ripartizione delle spese: ciò che rileva - perché si abbia nullità - è la modificazione (negata nel caso concretamente sottoposto all'esame della corte) dei criteri generali di riparto della spesa, siano essi stabiliti ex lege ovvero ex contractu.

-un obiter sulla rappresentanza giudiziale della comunione (e, a contrario, del condominio) -

Di una **Cassazione civile sez. II, 27/07/2022, n.23398**, resa – peraltro- in diversa fattispecie di inventario, par sufficiente riportare il passaggio motivazionale che interessa la presente fattispecie.

Venendo in considerazione il rituale incardinamento del contraddittorio nei confronti della comunione ereditaria, osserva la Corte che certamente legittimato passivo non era l'amministratore giudiziario della comunione, nominato dal Tribunale ai sensi dell'art. 1105 c.c.: l'amministratore della comunione ereditaria e', infatti, soltanto il mandatario ex lege dei comunisti e i suoi poteri sono gli stessi di cui gode l'amministratore nominato convenzionalmente dai partecipanti alla comunione come individuati, perciò, dall'art. 1106 c.c. (e da qui possiamo già cogliere la differenza sostanziale tra comunione e condominio).

Questa norma, invero, non prevede la rappresentanza in giudizio dei comunisti tra i poteri che ordinariamente spettano all'amministratore della comunione; d'altro canto, neppure è applicabile, in via analogica, a questa fattispecie, l'art. 1131 c.c., che consente agli amministratori di condominio di rappresentare in processo i condomini nelle materie di ordinaria amministrazione elencate dall'art. 1130 c.c., e in quelle per le quali abbiano ricevuto incarico ad hoc dall'assemblea: la disposizione dell'art. 1131 c.c., e', infatti, norma speciale rispetto a quella contenuta nell'art. 1106 c.c., e può essere applicata esclusivamente a quella particolare forma di comunione che è il condominio negli edifici, in quanto dovuta ad una peculiare e meditata scelta legislativa, in applicazione del principio *ubi lex voluit, dixit* (Cassazione, sez. II civile, sent. n. 2170/95).

Perché l'amministratore della comunione possa rappresentare in giudizio i coeredi e', quindi, necessario allo scopo uno specifico mandato, conferito dalla maggioranza dei comunisti, o, in difetto, dall'autorità giudiziaria: dall'esame del decreto come allegato al ricorso non risulta alcun conferimento di tale potere.

**Andrea Andrich
Avvocato in Venezia**