



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Novembre 2022

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

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

Alessandro Manzoni
I Promessi Sposi (XXXVII)

NOVEMBRE 2022

32963 sulla natura (privata o pubblica) di un tratto fognario

33070 uno spunto di riflessione: dalla compensazione delle spese alla parzialità-solidarietà dell'obbligazione condominiale, non per "contributi" condominali, ma per obbligazioni da illecito

33194 ancora sul contenzioso per rimborsi anticipazioni tra condominio ed amministratore cessato

33612 un canone di ordine generale: la prova della preesistenza dei vizi (si trattava di infiltrazioni) rispetto al momento della vendita

33645 le sezioni unite intervengono sulla definizione del danno da occupazione abusiva (e, più in generale, dunque anche con riferimento al condominio) cui conseguia l' inutilizzabilità dell' immobile

33699 ancora sulla possibilità di dar seguito alla revoca giudiziale dell'amministratore in prorogatio: un caso di non evidenza decisoria, da decidere nelle forme ordinarie.

33873 un obiter che ribadisce la differenza tra società e comunione/condominio

33919 un caso pratico: il legale rappresentante della società che amministra il condominio

34242 passaggio di consegne, credito generico dell'amministratore per rimborso anticipazioni effettuate dal condominio e riconoscimento di debito: presupposti e condizioni.

34508 un obiter in tema di controversia tra condominio e cessato amministratore per il rimborso delle anticipazioni ed il pagamento dei compensi maturati 3467

35265 ancora sul problema della determinazione del valore della causa di opposizione alla delibera assembleare

- sulla natura (privata o pubblica) di un tratto fognario -

Il pronunciamento di **Cassazione civile sez. VI, 09/11/2022, n.32963**

si occupa di una fattispecie concreta non particolarmente ricorrente, ma – in ogni caso – può sicuramente interessare il condominio. Si trattava del ricorso per cassazione proposto da alcuni condomini, facenti parte di un più complesso condominio, che si doleva della loro condanna all'esecuzione dei lavori di ripristino della condotta fognaria corrente su limitrofa via ed al conseguente risarcimento del danno, così cagionato ad altro condominio.

Quest' ultimo assumeva che, a seguito di infiltrazioni di acque piovane reflue verificatesi in un garage, era stato instaurato un procedimento per accertamento tecnico preventivo che aveva accertato che le infiltrazioni traevano origine da lesioni nel raccordo di collegamento di tra il pozetto dell'area condominiale e la condotta fognaria, nonché nel tratto fognario comune a tutti i Condomini insistenti sull'area.

Il proposto gravame veniva ritenuto inammissibile dalla Corte, la quale, per quel che qui interessa, affermava:

- la Corte territoriale assumeva che il tratto fognario interessato dalle lesioni all'origine dell'infiltrazione presenti natura privata, sicché invano veniva addotto il principio, in precedenza enunciato dalla Corte, secondo cui gli "*impianti fognari, da chiunque realizzati, una volta inseriti nel sistema delle fognature comunali, rientrano nella sfera di controllo dell'ente pubblico che, come custode, risponde, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni eziologicamente collegati alla cosa, salvo la prova del fortuito*" (Cass. Sez. 3, sent. 19 marzo 2009, n. 6665, Rv. 607357 -01), perché una tale affermazione presuppone che il danno origini, appunto, da un tratto che sia "inserito nel sistema delle fognature comunali" e non di proprietà privata;

- per altro verso è pacifico che

a. *dei pregiudizi originati da condotte fognarie può esser chiamato rispondere, ai sensi dell'art. 2051 c.c., anche un singolo condominio* in relazione "*ai danni subiti da un terzo*" che "*siano connessi ad un tratto del detto impianto posto ad esclusivo servizio*" di quel Condominio

b. analogo principio si applica nel caso in cui risulti invocabile la disciplina della comunione che si instauri tra più Condomini, e ciò 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 od al godimento di tutti i fabbricati*" (cfr. Cass. Sez. 2, sent. 4 febbraio 2021, n. 2623, Rv. 660315-01);

In altri termini, ci dice la Corte, quella che va individuata, per individuare su quale soggetto debba gravare l' obbligo di custodia (e, quindi, per stabilire chi debba esser chiamato a risarcire il danno creato dalla cosa in custodia – nella specie, tratto fognario –) bisogna individuare il soggetto cui riferire l'appartenenza proprietaria del bene (e, quindi, definire se il tratto fognario è posto al servizio esclusivo di un condominio, ovvero se il tratto in questione sia inserito nel sistema fognario comunale e, quindi, possa darsi di proprietà comunale.

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

- uno spunto di riflessione: dalla compensazione delle spese alla parziarietà-solidarietà dell' obbligazione condominiale, non per “contributi” condominali, ma per obbligazioni da illecito -

Chiamata a pronunciarsi sul governo del carico suntuario **Cassazione civile sez. III, 09/11/2022, , n.33070** introduce interessanti spunti di riflessione sulla questione solidarietà-parziarietà, riferita all' obbligazione da illecito.

Intestazione

Il caso: il Tribunale di prossimità aveva ritenuta l'illegittimità del preceitto notificato dalla condoina, sulla base della giurisprudenza in tema di parziarietà dell'obbligazione, richiamando la pronuncia delle Sezioni Unite di questa Corte n. 9148 del 8/04/2008, pur richiamando in

motivazione altra sentenza, segnatamente di Cass. n. 01674 del 29/01/2015, della Seconda Sezione di questa Corte, che escludeva che la regola della parziarietà potesse applicarsi alle obbligazioni extracontrattuali.

Questa la massima della decisione evocata, ribadita la regola generale della parziarietà per quel che riguarda la responsabilità dei condomini nel caso di obbligazioni pecuniarie, da imputare ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli art. 752 e 1295 c.c.: *"Il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale soggiace alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, comma 1, c.c., norma che opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori "pro quota", anche quando il danneggiato sia un condomino, equiparato a tali effetti ad un terzo, sicché devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili, poiché la custodia, presupposta dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 c.c., non può essere imputata né al condomino, quale ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, quale mandatario dei condomini."*

La Corte di Appello, successivamente adita, rilevava l'erroneità dell'affermazione del Tribunale ribadendo, nel contempo, l'orientamento di cui alla citata Cass. n. 01764 del 29/01/2015, affermando che in assenza di un definitivo arresto delle Sez. U. in ordine alla linea di demarcazione circa la fonte dell'obbligazione operato dalle sentenze del 2015-2017 e per la presenza di numerosi contrasti in materia, ricorressero eccezionali ragioni per disporre la totale compensazione delle spese del doppio grado di giudizio.

La ricorrente si doleva di una tale determinazione, non incontrando il favore della Corte, che rigettava il ricorso.

Cerzierava la Corte:

- la sentenza impugnata ha effettivamente riconosciuto che il giudice di primo grado aveva compiuto unerronea cognizione della giurisprudenza in materia di ripartizione delle obbligazioni dei condomini, richiamando la sentenza di questa Corte n. 01674 del 2015, ma traendone conseguenze contrarie, in quanto aveva ritenuto **vigente il criterio della parziarietà dell'obbligazione risarcitoria, senza compiere un'adeguata distinzione sulla base dell'individuazione della fonte dell'obbligazione, se contrattuale**, ossia avente riferimento a un'obbligazione contratta dall'amministratore del condominio, ovvero **extracontrattuale**, da illecito aquiliano per documenti arrecati al condominio e ai condomini, anche eventualmente da uno dei condomini stessi
- riteneva, il giudice territoriale, sussistente un contrastò di giurisprudenza, affermando che non vi era stata ancora una pronuncia delle Sezioni Unite in detto ambito, affermazione, quest'ultima, non efficacemente ed adeguatamente censurata dalla ricorrente, che si limitava a rilevare che l'orientamento della giurisprudenza di legittimità sul punto, ossia sull'applicabilità del criterio della solidarietà, era sostanzialmente pacifico.;

Affermazione, quest'ultima, non condivisa dalla cassazione, la quale riteneva *"non ... sprovista di fondamento, poiché vi è stato di certo un mutamento nella giurisprudenza di legittimità in tema di ripartizione degli debiti tra i condomini, in quanto fino al 2015 il principale criterio appariva essere, in forza della sentenza delle Sezioni Unite n. 09148 del 08/04/2008, quello della parziarietà, mentre solo con la sentenza n. 01674 del 29/01/ 2015, resa a sezione semplice e già più volte richiamata, venne ritenuto applicabile il criterio della solidarietà tra tutti i condomini con riferimento alle obbligazioni risarcitorie da illecito aquiliano, e i contrasti, o comunque le incertezze della giurisprudenza, alla data della decisione in fase di appello, non era ancora del tutto sopiti, fermo restando che essi erano di sicuro sussistenti al momento dell'introduzione della lite."*

Ricorda poi la Corte come la sentenza n. 1674 del 2015 della Seconda Sezione civile di questa Corte compie un'ampia ricostruzione storica delle ragioni dell'applicabilità del principio della

solidarietà in materia di obbligazioni a carico del condominio e dei condomini in caso di responsabilità extracontrattuale e le affermazioni in essa contenute si connotavano, all'epoca, per una forte innovatività

Proprio per questo (e la Corte non dà ragione dell'eventuale definitiva risoluzione del conflitto) si giustificava la compensazione delle spese, facendo intendere (almeno così si può leggere tra le righe) possa esser condivisibile l'affermazione di diritto che esclude la parziarietà dell' obbligazione condominiale, quando essa derivi da atto illecito (ed integri, dunque, una responsabilità aquiliana).

Resta fermo, comunque, che la Corte non prende definitivamente posizione sul punto, lasciando all'interprete il non facile compito di perimetrare la fattispecie.

-ancora sul contenzioso per rimborsi anticipazioni tra condominio ed amministratore cessato -

E' veramente una storia infinita quella del rapporto (molte volte conflittuale) tra condominio e cessato amministratore (soprattutto con riferimento alla richiesta di rimborso delle anticipazioni che, con una prassi non richiesta e certamente da censurare sotto il profilo della separatezza, l'amministratore eroga di tasca propria). E' chiamata ad occuparsene **Cassazione civile sez. VI, 10/11/2022, n.33194**, che ribadisce – peraltro – principi noti.

Il giudice di appello (totalmente riformando la sentenza di primo grado) accoglieva l'opposizione del condominio avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dall' ex amministratrice per il rimborso delle anticipazioni fatte nel corso del mandato gestorio, respingendo le domanda monitoria.

Rilevava la Corte:

- la fondatezza della pretesa creditoria era stata specificamente contestata
- erano stati mossi molteplici rilievi all'operato dell'amministratore, che
 - a. non aveva presentato i rendiconti consuntivi per due esercizi e per il primo semestre di un altro
 - b. non aveva tempestivamente avvisato i Condomini della richiesta della condonna dell'ultimo piano dello stabile della necessità di interventi di manutenzione straordinaria sul terrazzo, tanto che l'amministratrice era stata rimossa anticipatamente dalla carica con delibera non impugnata.
- non sussisteva - inoltre - alcun riconoscimento del debito da parte dell'assemblea, né prova dell'inerenza degli esborsi alla gestione condominiale.

L'amministratore soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che, tuttavia, non incontrava il favore della Corte.

a. eccezione di inadempimento: il caso concreto

Il giudice del merito evidenziava che le spese che l'amministratore aveva asserito di aver sostenuto erano state specificamente contestate e che il Condominio, assumendo che la ricorrente non avesse presentato i bilanci di esercizio e non avesse informato l'assemblea delle richieste di una condonna, aveva sollevato anche un'eccezione di inadempimento degli obblighi derivanti dal mandato gestorio. Si conferma, così, che la configurazione delle gravi irregolarità altro non è che la riconduzione e la specificazione – nell'ambito dello specifico contratto di amministrazione condominiale- della generale disciplina dell' inadempimento contrattuale.

I medesimi giudici hanno poi escluso che i rendiconti consegnati al nuovo amministratore e da questi sottoscritti fossero equipollenti ad una loro formale approvazione assembleare, negando inoltre che il Condominio avesse riconosciuto il debito ed affermando che gli esborsi non erano inerenti alla gestione condominiale. In altri termini si conferma che la consegna dei documenti giustificativi di spesa e dei rendiconti di esercizio integra adempimento all' obbligo di rendiconto, ma – in difetto di un'espressa manifestazione di volontà in tal senso da parte del condominio – non può essere intesa come riconoscimento di debito (e tampoco può essere inteso l'accettazione del passaggio delle consegne).

Si tratta – chiosa la Corte – di un apprezzamento di fatto la cui valutazione è preclusa al giudice di legittimità: *in realtà il ricorso appare volto a far rilevare pretese insufficienze della pronuncia, non*

denunciabili in cassazione (Cass. s.u. 8053/2014), proponendo una diversa valutazione delle prove, che esula dall'ambito del controllo di legittimità.

b. insussistenza del riconoscimento di debito da parte del condominio
occorre una delibera espressa dell'assemblea

La sentenza ha dato atto che i bilanci preventivi e consuntivi non integravano un riconoscimento di debito, con effetti di inversione dell'onere della prova, e che i documenti relativi agli esborsi non erano pertinenti alla gestione condominiale.

Si conferma, pertanto, che **la semplice consegna e sottoscrizione dei bilanci da parte del nuovo amministratore non poteva difatti equivalere ad una formale approvazione o ratifica delle spese**. Solo l'assemblea (come unico organo di governo dell'ente) ha il potere di decidere sulla' inerzia e la congruità della spesa: infatti, perchè si integri la formale approvazione dell'esercizio, occorre una **delibera** adottata dall'assemblea condominiale, unico organo competente ai sensi dell'art. 1135 c.c..

c. sulla prova dei pagamenti

Questa ricostruzione ha una diretta incidenza sulla dimensione della ripartizione dell' onere della prova: quanto alla prova dei pagamenti, dice la Corte, il Tribunale ha chiarito che "*la ricorrente non aveva indicato il conto corrente personale, né aveva saputo indicare le causalità analitiche delle spese per inferire la sua inerzia, ove effettivamente corrisposta con denaro proprio, alla gestione delle parti comuni*", con apprezzamento della rilevanza probatoria degli elementi emersi in istruttoria, incensurabile in cassazione".

Solo una delibera avente il valore di riconoscimento di debito (che – quindi- congruitasse le spese, sancendone l' inerzia alla questione e consacrando l' obbligo del mandatario di tener indenne il mandante dagli esborsi sostituiti per conto del condominio preponente) avvarrebbe esonerato il professionista dall'obbligo di provare l'effettività dell'esborso. Mancando un efficace riconoscimento di debito, **competeva all'amministrazione la prova degli esborsi e della loro "inerzia"**: così, dunque, dice la Corte ha fatto – più che correttamente - la Corte di merito.

In termini generali, sulla violazione delle norme sulla formazione del convincimento del giudice:

- la violazione dell'art. 116 c.p.c., **valutazione delle prove**, può essere prospettata in cassazione ove si alleghi che il giudice, nell'esaminare una prova, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa secondo il suo "**prudente apprezzamento**", o quando il giudice abbia disatteso il criterio di apprezzamento di una prova soggetta ad una specifica regola di valutazione (Cass. 11892/2016; Cass. 13960/2014; Cass. 26965/2007)
- la violazione dell' 115 c.p.c., **disponibilità delle prove**, si ha quando il giudice ha deciso la causa sulla base di **prove non dedotte dalle parti o acquisite d'ufficio** allorquando il giudice non sia depositario di poteri officiosi di indagine, non potendosi invocare nessuna delle due disposizioni ove si intenda,contestare il modo in cui siano state valutate le prove (Cass. s.u. 20867/2020; Cass. 16016/2021).

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

-un canone di ordine generale: la prova della preesistenza dei vizi (si trattava di infiltrazioni) rispetto al momento della vendita -

Non riguarda direttamente la materia condominiale, ma cale far richiamo a **Cassazione civile sez. II, 15/11/2022, n.33612**.

Che si occupa della prova della sussistenza (prima o dopo) la vendita dei vizi della cosa: nella specie il contenzioso riguardava la vendita di una proprietà solitaria, nel quale si erano manifestate delle infiltrazioni d'acqua meteorica. L'acquirente chiedeva al venditore di esser risarcito del danno.

In un contesto molto più articolato di quello qui riassunto la Corte precisa:

- l'azione di **garanzia per i vizi della cosa venduta** si distingue dall'azione di adempimento o di esatto adempimento della vendita per i presupposti e per gli effetti:

- la garanzia si riferisce solo ai vizi che esistevano già prima della conclusione del contratto e la relativa azione abilita normalmente il compratore a chiedere, a sua scelta, la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;
- ogni vizio posteriore alla conclusione del contratto può dar luogo solo all'esatto adempimento della obbligazione di consegnare e rendere esperibile l'ordinaria azione contrattuale di risoluzione o di adempimento, la quale prescinde dai termini di decadenza o di prescrizione cui è soggetta l'azione di garanzia (Cass. 4382/1985; Cass. 4980/1983; Cass. 1438/1974 ed altre).

La prova della preesistenza dei vizi al momento del contratto grava - quindi - sul **compratore** (Cass. 3413/1980; Cass. 2841/1974), in coerenza con il principio per cui *l'obbligo di garanzia dà luogo ad una responsabilità speciale interamente disciplinata dalle norme sulla vendita*, che pone il venditore in situazione non tanto di obbligazione, quanto di soggezione, esponendolo all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della "actio quanti minoris" o della "actio redibitoria". Ne consegue che, essendo dette azioni fondate sul solo dato obiettivo dell'esistenza di vizi, indipendentemente da ogni giudizio di colpevolezza, l'onere della relativa prova grava sul compratore, non trovando applicazione i principi relativi all'inesatto adempimento nelle ordinarie azioni di risoluzione e risarcimento danno e le regole probatorie enunciate da Cass. s.u. 13533/2001 (Cass. 9960/2022; Cass. s.u. 11748/2019; Cass. 18125/2013; Cass. 13695/2007).

In concreto, non compete ai vendori dare la prova della preesistenza dei vizi meglio, che essi erano derivate da cause sopravvenute rispetto alla vendita, poiché **non esiste una una presunzione legale di relativa anteriorità dei difetti.**

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

-le sezioni unite intervengono sulla definizione del danno da occupazione abusiva (e, più in generale, dunque anche con riferimento al condominio) cui conseguia l' inutilizzabilità dell' immobile -

Non direttamente incidente in campo condominiale (ma di sicuro interesse per la materia da noi considerata) è la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. un., 15/11/2022, n. 33645.**

Del resto, anche in passato, le Sezioni Semplici si erano poste il problema di definire le modalità di determinazione del danno conseguente all' impossibilità da parte del singolo proprietario, di utilizzare l' immobile per fatto (infiltrazioni, essenzialmente) imputabile al condominio. Ed erano arrivate a concludere (da qui l' interesse della pronuncia in commento) che esso doveva esser qualificato e quantificato con richiamo ai canoni di ordine generale, cioè con riferimento a quello conseguente all' occupazione illegittima del bene, alla sua mancata restituzione o – comunque – a tutte le ipotesi in cui il proprietario si vedeva privato della possibilità di esercitare efficacemente il diritto di proprietà. Si tratta, in particolare, di parametrare tale pregiudizio come danno emergente, ovvero, come lucro cessante, qualificazione che incide direttamente sulle effettive modalità di quantificazione del pregiudizio.

L'iter motivazionale della decisione è particolarmente articolato, per cui si rinvia alla su lettura integrale, salvo qui richiamare sinteticamente il punto di arrivo raggiunto dalle Sezioni Unite.

Partiamo dai “principi di diritto” affermati dalla Corte che – va ribadito – ben possono essere utilizzati ognqualvolta si discuta di quel “danno in re ipsa” che è dato dall’ impossibilità, per fatto imputabile al condominio, di utilizzare il bene (meglio, la proprietà solitaria).

E, dunque, arresta la Corte:

a) "nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto mediante concessione del godimento ad altri dietro corrispettivo, che è andata perduta";

b) "nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, se il danno da perdita subita di cui il proprietario chieda il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato";

c) "nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da mancato guadagno è lo specifico pregiudizio subito, quale quello che, in mancanza dell'occupazione, egli avrebbe concesso il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o che lo avrebbe venduto ad un prezzo più conveniente di quello di mercato".

Alla Corte era stato richiesto (dalle due ordinanze di remissione: 3946/2022 e 1162/2022) era stato posto il seguente quesito:

- se la compressione della facoltà di godimento diretto del bene, costituente il contenuto del diritto di proprietà, debba considerarsi quale danno patrimoniale da risarcire ai sensi del combinato disposto degli artt. 1223 e 2056 c.c.: l'impedimento a ricavare dal bene abusivamente occupato l'utilità diretta che esso offre non dovrebbe richiedere alcuna prova ulteriore rispetto a quella del fatto generatore del danno, potendo il godimento diretto esaurirsi anche in una fruizione meramente saltuaria o occasionale o anche nella utilitas derivante dalla mera potenzialità di una fruizione (anche una fruizione in potenza è idonea a costituire una posta attiva del patrimonio del proprietario)
- il valore d'uso che si può ritrarre dal godimento diretto del bene, o il valore di scambio che può ricavarsi dalla cessione di tale godimento a terzi, costituiscono di per sé un valore attivo del patrimonio di chi ha diritto di disporre del bene, integrando la titolarità attiva di un rapporto personale o reale di godimento una componente economicamente valutabile del patrimonio del titolare, e che il risarcimento della perdita della disponibilità temporanea del bene, liquidabile eventualmente in via equitativa, spetta (anche) nei casi in cui non sia provato in qual modo il titolare avrebbe usato di tale disponibilità
- la prova del danno conseguenza (l'impedimento al godimento del fondo) si esaurisce in quella del fatto generatore del danno (l'occupazione del fondo), per cui nel caso della perdita del godimento del bene la prova del danno emergente è in re ipsa, da liquidare sulla base della durata dell'occupazione, provata dal proprietario, e se del caso mediante il valore locativo di mercato quale tecnica, fra le varie possibili, di liquidazione equitativa. Osserva infine che, ove il proprietario agisca per il danno da mancato guadagno, deve invece offrire la prova specifica delle occasioni di guadagno perse, anche mediante il ricorso a presunzioni semplici o al fatto notorio.

La soluzione cui perviene la Corte, dunque, differenzia le due componenti del danno (c.d. danno emergente e lucro cessante), rilevando che:

a. il danno emergente va qualificato come "danno – conseguenza" che si collega eziologicamente alla semplice lesione del diritto di "godere e disporre del bene in modo pieno ed esclusivo", tale essendo, appunto, il contenuto del diritto di proprietà. E', quindi, sufficiente, per ottenere il ristoro conseguente a detta lesione che il danneggiato provi la lesione del corrispondente diritto (e, quindi, l' impossibilità di esercitarlo fattivamente) per ottenere il ristoro del danno emergente. Proprio per l' oggetto della lesione concretamente considerato il danno (fermo l' obbligo di allegazione e di prova del solo fatto costitutivo del diritto al risarcimento), la sua determinazione può avvenire anche con il ricorso al canone della valutazione equitativa ex art. 1126 c.c.

b. diverso il discorso per il danno da mancato guadagno, che non integra un danno in re ipsa, ma richiede la specifica prova del pregiudizio effettivamente subito, che si sostanzia nella dimostrazione della circostanza che in mancanza dell' occupazione il proprietario avrebbe concesso il godimento

del bene a terzi o lo avrebbe potuto vendere ad un corrispettivo superiore, rispetto a quello effettivamente ottenuto.

Si fronteggiavano, come ricorda la Corte, due diverse soluzioni:

a. la prima, vedeva nell'occupazione sine titulo, una fattispecie generativa del danno collegata alla natura naturalmente fruttifera del bene, che doveva esser considerato come "danno in re ipsa": la semplice preclusione all'uso, dunque, determinava l'insorgenza di un pregiudizio, che doveva trovare comunque ristoro (ferma restando la prova contraria, di cui era onerato il convenuto, tenuto a provare che il proprietario si era disinteressamento del bene);

b. altro orientamento, per contro, sosteneva che il danno doveva essere allegato e provato, dimostrando il nesso di causalità tra l'evento (indisponibilità del bene) ed il pregiudizio effettivamente subito.

L'opzione fatta proprio dalla Corte è quella sottesa al primo orientamento, corretto dalla non secondaria differenziazione introdotta tra danno emergente (conseguente alla pura e semplice lesione del diritto di proprietà) e "danno emergente" (consistente, invece, nell'effettivo pregiudizio subito dal proprietario). La Corte introduce, a giustificazione della differenziazione introdotta, una precisazione di tipo lessicale-classificatorio, sostituendo, cioè, al termine "danno in re ipsa", quella di "danno normale" o "danno presunto", che valorizza "specifiche prospettive presuntive, dalle quali inferire il pregiudizio allegato dalla parte".

In questa prospettiva di valutazione del **danno emergente**, dunque, quello che rileva è la lesione non del **bene** oggetto del diritto di proprietà, bensì (832 c.c.) del **diritto di proprietà**, inteso come diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo: lesione che abilità il proprietario ad agire per ottenere non solo la tutela reale, ma anche quella obbligatoria, volta, cioè, ad ottenere il ristoro del danno, rappresentato dall'impossibilità di esercitare il diritto (conseguente all'indisponibilità del bene determinato dalla condotta illecita del terzo, sia essa, diciamo noi, occupazione abusiva, ovvero inutilizzabilità del bene, per esempio, per le infiltrazioni determinate dal condominio).

Per il ristoro di questo pregiudizio, è sufficiente l'adempimento dell'onere di allegazione: è, dunque, sufficiente che il danneggiato alleghi che la concreta possibilità di godimento è andata perduta o è stata compromessa, ove il convenuto contesti tale emergenza il proprietario è tenuto a provare il godimento perso anche mediante nozioni di comune esperienza o presunzioni.

Solo in questo caso, dunque, se il danno non può esser provato nella sua effettiva consistenza, il giudice può dar seguito alla sua valutazione equitativa ex art. 1126 c.c., potendo fare riferimento al parametro del canone di locazione, che costituisce il valore economico del diritto di godimento.

Agli antipodi il caso del **mancato guadagno**: qui, se il proprietario chiede di esser risarcito del danno, deve non solo allegare, ma anche provare lo specifico pregiudizio subito (il che esclude il ricorso al criterio di determinazione equitativa del danno subito ex art. 1126 c.c.), per esempio le occasioni perse di vendita del bene ad un prezzo migliore di quello effettivamente ottenuto, o le mancate locazioni ad un canone superiore.

Precisa testualmente la Corte: "Se la **domanda risarcitoria ha ad oggetto il mancato guadagno causato dall'occupazione abusiva**, l'onere di allegazione riguarda gli specifici pregiudizi, fra i quali si possono identificare non solo le occasioni perse di vendita a un prezzo più conveniente rispetto a quello di mercato, ma anche le mancate locazioni a un canone superiore a quello di mercato (una volta che si quantifichi equitativamente il godimento perduto con il canone locativo di mercato, il corrispettivo di una locazione ai correnti valori di mercato rientra, come si è visto, nelle perdite subite). Ove insorga controversia in relazione al fatto costitutivo del lucro cessante allegato, l'onus probandi anche in questo caso può naturalmente essere assolto mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza o le presunzioni semplici. In generale, in relazione al mancato guadagno può rinviarsi alla costante giurisprudenza in materia di maggior danno ai sensi dell'art.

1591 c.c. (fra le tante Cass. 3 febbraio 2011, n. 2552; 26 novembre 2007, n. 24614; 27 marzo 2007, n. 7499; 13 luglio 2005, n. 14753; 23 maggio 2002, n. 7546).

Sia per la **perdita subita** che per il **mancato guadagno** va rammentato che *l'onere di contestazione*, la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova, sussiste soltanto per i fatti noti alla parte convenuta, non anche per quelli ad essa ignoti (Cass. 31 agosto 2020, n. 18074; 4 gennaio 2019, n. 87; 18 luglio 2016, n. 14652; 13 febbraio 2013, n. 3576). Poiché non si compie l'effetto di cui all'art. 115 c.p.c., comma 1, per i fatti ignoti al danneggiante **l'onere probatorio sorge comunque per l'attore, a prescindere dalla mancanza di contestazione**, ma il criterio di normalità che generalmente presiede, salvo casi specifici, alle ipotesi di mancato esercizio del diritto di godimento, comporta che l'evenienza dei fatti ignoti alla parte convenuta sia tendenzialmente più ricorrente nelle ipotesi di mancato guadagno. Ne consegue sul piano pratico la maggiore ricorrenza per il convenuto dell'onere di contestazione, nel rigoroso rispetto del requisito di specificità previsto dall'art. 115, comma 1, nelle controversie aventi ad oggetto la perdita subita e la maggiore ricorrenza per l'attore dell'onere probatorio, pur in mancanza di contestazione, nelle controversie aventi ad oggetto il mancato guadagno. Si chiarisce così la portata eminentemente pratica delle nozioni di **"danno normale"** e **"danno presunto"** emerse nella recente giurisprudenza della Seconda Sezione Civile, le quali rinviano, nelle controversie relative alla perdita subita, a una maggiore frequenza dell'onere del convenuto di specifica contestazione della circostanza di pregiudizio allegata e ad una minore frequenza per l'attore dell'onere di provare la circostanza in discorso, data la tendenziale normalità del pregiudizio al godimento del proprietario a seguito dell'occupazione abusiva.

-ancora sulla possibilità di dar seguito alla revoca giudiziale dell'amministratore in prorogatio: un caso di non evidenza decisoria, da decidere nelle forme ordinarie. -

Sarà di particolare interesse la decisione che scaturirà dal quesito posto **Cassazione civile sez. VI, 16/11/2022, n.33699**.

I giudici territoriali dichiaravano la cessazione della materia del contendere sul ricorso con il quale alcuni condomini chiedevano la revoca dalla carica di amministratore del condominio. La Corte di Appello, tuttavia, ha ritenuto la sussistenza della soccombenza virtuale dell'amministratore, che condannava alla rifusione delle spese dei due gradi del giudizio. Ricorreva per Cassazione il condominio, condannato alla rifusione delle spese, in ragione di quanto in appresso andremo ad individuare.

In concreto, la Corte di Appello riteneva cessata la materia del contendere in ragione del fatto che con successiva delibera assembleare erano state accettate le dimissioni dello stesso e nominato un nuovo amministratore.

Faceva – tuttavia – le mostre di non condividere la decisione con la quale il tribunale aveva affermato che l'amministratore, al momento del deposito del ricorso, si trovava in regime di prorogatio e che, per tale ragione, non era proponibile nei suoi confronti il rimedio previsto dall'art. 1129 c.c., comma 1.1, condannando, quindi, i ricorrenti al pagamento delle spese di lite per effetto della cd. soccombenza virtuale.

Riteneva, invece, la Corte che **l'amministratore in prorogatio fosse tenuto, sino alla nomina del nuovo amministratore, a svolgere i propri compiti, a ottemperare ai propri obblighi e a dare attuazione alle delibere condominiali**. La possibilità di disporne la revoca si collegava, dunque, (in ragione del perdurare di tali obblighi fino alla sostituzione), alla necessità di consentire il **controllo giudiziale sull'attività dell'amministratore**.

La Corte territoriale, peraltro, rilevava la parziale fondatezza delle contestazioni svolte dai condomini (ritenuti – per altro verso – soccombenti, sotto il profilo della “prorogatio”, che determinava – a detta dei giudici del merito – l’impossibilità di disporre la revoca):

- l'amministratore non aveva dimostrato di aver provveduto alla redazione dell'anagrafe condominiale e tale inadempienza costituisce una grave irregolarità, ai sensi dell'art. 1129 c.c., comma 12, tale da giustificare la revoca giudiziale a prescindere dalla verificazione di un concreto pregiudizio per i condomini;

- l'amministratore, inoltre, non aveva dimostrato di aver messo a disposizione o consentito in qualche modo l'accesso alla documentazione contabile più volte richiesta dai condomini, - infine, non si era attivato a seguito della comunicazione di un condomino della caduta di calcinacci dal balcone superiore, quantomeno per verificare che l'evento non fosse dipeso da parti comuni del fabbricato.

La Corte riteneva che la questione proposta non potesse esser assunta in decisione secondo i canoni dell'evidenza decisoria, rimettendo – quindi- la causa alla pubblica udienza. Sembra, dunque, che a breve si avrà una risposta definitiva sulla possibilità di disporre la revoca dell'amministratore in prorogatio (che – dunque – sembra la Corte dia per pacifica).

Non resta che attendere.

- un obiter che ribadisce la differenza tra società e comunione/condominio -

Quasi un obiter, che – tuttavia – ribadisce principi noti quello disteso da **Cassazione civile sez. I, 17/11/2022, n.33873**.

Ci si può limitare, quindi, a trascrivere il corrispondente passaggio motivazionale, che, nel differenziare la società dalla comunione/condominio, pone l'accento sul “fine” specifico della condivisa titolarità dei beni. Dunque: in tema di differenza fra società e comunione, in cui si verifica comunque un conferimento di beni o il fenomeno di una massa di beni comuni, rileva la prevalenza nella comunione dell'elemento statico e nella società di quello dinamico, nel senso che i beni sui quali cade il condominio sono direttamente oggetto di godimento secondo la destinazione loro propria, mentre, nella società, sono strumento per il compimento di una attività, i cui utili saranno poi ripartiti fra le parti (cfr. Cass. 7.8.1982, n. 4446; Cass. 10.11.1992, n. 12087).

-un caso pratico: il legale rappresentante della società che amministra il condominio -

Impatta per la rilevanza della fattispecie concreta la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. VI, 17/11/2022, n.33919**

Il Tribunale (con la sentenza ricorsa) aveva accolto l'opposizione del condominio a due analoghi decreti ingiuntivi (poi riuniti), richiesti dalla ricorrente per ottenere il pagamento del corrispettivo di un contratto di appalto.

Come motivo di ricorso veniva dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 75 e ss c.p.c., degli art. 100 e ss. p.c., nonché violazione e falsa applicazione degli art. 1130 c.c. e 1131 c.c. in tema di rappresentanza del condominio, **giacché, nonostante i provvedimenti monitori fossero stati notificati all'amministratore condominiale** nella persona del geom. X. (che risultava altresì firmatario del contratto di appalto), la citazione in opposizione era stata proposta dalla s.a.s., di cui il geom. X era socio accomandatario e legale rappresentante.

La Corte rileva l'infondatezza del motivo, osservando che:

- doveva ritenersi corretta la derisione assunta dalla Corte Territoriale, che aveva testualmente scritto: *"non è fondata la questione relativa al difetto di legittimazione attiva del Condominio in quanto dalla disamina delle delibere assembleari è emersa la prova della nomina quale amministratore della sas";*

- da un accertamento in fatto del primo giudice (dunque incensurabile in sede di legittimità), poi avallato dalla Corte territoriale, è emerso che la s.a.s. era il formale amministratore del condominio, come tale autorizzato (anche) a proporre opposizione, ex art. 1131 c.c.;

- il geom. X., in quanto legale rappresentante e socio accomandatario, ben avrebbe potuto spendere il suo nome personale al momento della sottoscrizione del contratto o porre in essere altri adempimenti (quali la presenza in sede di assemblea condominiale), che **necessitavano della partecipazione di**

una persona fisica, idonea a rappresentare la società, essendo implicito che lo facesse in nome e per conto dell'amministratore sas, mentre, allo stesso modo, **non è rilevante che l'assemblea condominiale abbia potuto identificare - in senso atecnico - l'amministratore s.a.s. col suo legale rappresentante.**

-passaggio di consegne, credito generico dell'amministratore per rimborso anticipazioni effettuate dal condominio e riconoscimento di debito: presupposti e condizioni. -

Sempre attuale il caso esaminato da **Cassazione civile sez. VI, 21/11/2022, n.34242**, che riguarda la controversia insorta tra il condominio ed il cessato amministratore, per il rimborso delle anticipazioni che il professionista assume di aver effettuato in favore del condominio.

Su richiesta del cessato amministratore, il Giudice di Pace intimava al condominio il pagamento dell' importo che costui riteneva di avanzare dal condominio, esponendo di esserne creditore a titolo di compensi professionali e di rimborso di spese anticipate per la gestione condominiale fino alla cessazione dell'incarico.

Proposta opposizione da parte dell'ente, questa veniva accolta ed il decreto ingiuntivo veniva revocato.

Il Tribunale territoriale respingeva l'appello proposto dall'amministratore, rilevando che

- *non si dovesse tributare valore di riconoscimento di debito alla firma del nuovo amministratore sulla documentazione relativa al "passaggio di consegne"*
- *la deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo, il quale pur evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio*
- in fatto: *dalla semplice lettura della contabilità rendeva evidente la mancanza di una regolare tenuta, generando confusione contabile la pretesa dell'ex amministratore di tenere il libro cassa con un criterio misto*
- non erano indicate anticipazioni per l'esercizio in corso, mentre risultava ancora da addebitare all'appellato, secondo tale bilancio, una data somma, *senza alcuna indicazione del titolo da cui derivava l'importo che oltretutto non corrisponde nemmeno all'importo di quanto dovuto per onorari e rimborso cancelleria.* Le anticipazioni, osservava il giudice di appello, *se risultanti dai bilanci anteriori, avrebbero dovuto esser riportate di anno in anno* al nuovo esercizio, mentre nel consuntivo finale non vi è traccia di anticipazioni dell'amministratore.

La Corte condivideva, implementandolo motivazionalmente, questo accertamento, dichiarando – per l'effetto – inammissibile il ricorso.

Queste le affermazioni (che presentano, pur nel loro sovrapporsi ad arresti consolidati) ribadite dal giudice di legittimità.

a. il Tribunale ha ritenuto, con apprezzamento di fatto che costituisce prerogativa del giudice di merito, che **non fosse stata raggiunta la prova del credito relativo al compenso ed alle anticipazioni vantato dall'ex amministratore del Condominio.** Non costituivano, infatti, idonei elementi di prova né il verbale di passaggio di consegne all'amministratore subentrante, né la deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo, sotto quest' ultimo profilo valorizzando il fatto che le scritture contabili condominiali non erano tenute regolarmente

b. questa ricostruzione in fatto e diritto, dice la Cassazione, è conforme al consolidato orientamento di legittimità. Infatti:

b.1 il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio si fonda sul **contratto tipico di amministrazione che intercorre con i condomini, al quale, per quanto non disciplinato nell'art. 1129 c.c., si applicano le disposizioni di cui alla sezione I, capo IX, titolo III, libro V, del codice civile;** incidentalmente, ma non troppo, è bene

osservare come una tale affermazione cerziora che quello di “amministrazione condominiale è - proprio in forza della perimetrazione operata dalla novella – un contratto tipico, che ha una sua specifica disciplina (1129 c.c.), residualmente regolato, secondo il canone della cedevolezza, dalla disciplina generale sul mandato;

b.2. **l'amministratore** che, alla stregua dell'art. 1720 c.c., deve offrire **la prova degli esborsi effettuati**, mentre **i condomini** (e quindi il Condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le **anticipazioni da lui effettuate**, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498)

c. dunque:

c.1. era l'amministratore dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute;

c.2. spettava, poi, all'assemblea il potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali,

c.3 tuttavia, **solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili** può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892).

d. ulteriore conferma della correttezza del ragionamento ermeneutico seguito dal Tribunale:

d.1. l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente e il **verbale di consegna** sottoscritto con riguardo alla situazione patrimoniale al momento del subentro gestorio **non** costituiscono **prove idonee del debito nei confronti dell'ex amministratore** da parte dei condomini

d.2. soprattutto **non** lo costituiscono per **l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili**,

c.2.a. è prerogativa esclusiva **dell'assemblea** quella di **approvare il conto consuntivo**,

c.2.b. al fine di **confrontarlo con il preventivo** ovvero **valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore**

In quest'ottica è evidente, conclude la Corte, che **la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito** fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti asciritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498 “*Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti dai prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e pertanto l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore.*”).

E, in ogni caso, **la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo**, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, **non** consente di ritenere dimostrato, **in via di prova deduttiva**, che **la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio**, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153).

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

-un obiter in tema di controversia tra condominio e cessato amministratore per il rimborso delle anticipazione ed il pagamento dei compensi maturati -

Un obiter, che però merita di esser segnalato, quello reso da **Cassazione civile sez. II, 23/11/2022, n.34508.**

Pare sufficiente riportare lo stralcio testuale: nell'azione proposta dal condominio per ottenere dall'amministratore cessato dall'incarico tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato (art. 1713 c.c.), occorre **accertare se sia stata fornita la prova, attraverso il rendiconto e i necessari documenti giustificativi, delle somme incassate e dell'entità e causale degli esborsi.** Se, invero, l'amministratore del condominio, a seguito della conclusione dell'attività gestoria, è tenuto a **rimettere ai condomini tutto ciò che ha in cassa**, indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono, non può presumersi un **credito del condominio verso l'ex amministratore per l'importo corrispondente al disavanzo tra le entrate e le uscite contabili.**

Solo una **chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova** del credito o del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Cass. Sez. 2, 8 luglio 2021, n. 19436; Cass. Sez. 6 - 2, 17 gennaio 2019, n. 1186; Cass. Sez. 2, 26 febbraio 2019, n. 5611).

Dunque, la regola della dettagliata ed analitica indicazione nel “bilancio” dello squilibrio contabile, pone due canoni di lettura:

- l'indicazione dello scompenso deve esser chiara ed analitica
- tale indicazione ha portata oggettiva: vale, cioè, sia quando il credito sia reclamato dall'amministratore, nei confronti del condominio, ma anche nel caso inverso, quando, dunque, il credito è reclamato dal condominio nei confronti dell'amministratore
- sia, quindi, che si controverta della domanda dell'amministratore che assume di aver sostenuto anticipazioni per conto del condominio (e di esse chieda il rimborso), sia che si discetti della fattispecie opposta: è, cioè, il condominio a richiedere (all'amministratore, in sede di rendicontazione finale) la restituzione di quanto asseritamente corrisposto in più (all'atto del versamento delle rate), all'amministratore. valutata della l'amministratore ad assumere di aver

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

- ancora sul problema della determinazione del valore della causa di opposizione alla delibera assembleare -

Di una **Cassazione civile sez. VI, 30/11/2022, n. 35265.**

Veniva proposto regolamento di competenza nei confronti dell'ordinanza del Tribunale, che aveva dichiarato la propria incompetenza per valore in favore del giudice di pace.

Veniva richiesta la declaratoria di nullità, per violazione degli artt. 1223 e 1226 c.c., della delibera con cui, l'assemblea del condominio aveva ripartito tra i condomini la somma al cui pagamento il condominio era stato condannato da una sentenza del tribunale, chiedendo, per l'effetto, che fosse accertata la non debenza da parte dell'attrice della somma posta a suo carico.

Secondo il Tribunale la ritenuta incompetenza si collegava all'ammontare della somma addebitata alla ricorrente, pari a Euro 636,12, perché, si riteneva, nei giudizi aventi ad oggetto le domande di annullamento o di nullità di delibere del condominio il valore della causa, ai fini della competenza, va considerato con riferimento all'importo addebitato dalla delibera alla parte attrice e dalla stessa contestato, e non all'ammontare complessivo risultante dal riparto approvato dall'assemblea, che nella specie era pari a Euro 9.435,86;

Per contro, secondo il ricorrente, la determinazione del valore della causa andava compiuta in relazione alla domanda dell'attrice di nullità della delibera, diretta, in quanto tale, a rimuovere la stessa nella sua interezza e non con riferimento all'importo addebitatole, sicché esso andava individuato nell'importo complessivo della spesa su cui la delibera condominiale aveva disposto la ripartizione, rientrante nella competenza del tribunale.

Il riscontro incontra il favore della Corte, la quale ribadisce un più recente orientamento, dando – tuttavia – seguito ad un excursus di tipo sistematico.

E, dunque, si osserva:

a. secondo un primo orientamento, seguito dall'ordinanza impugnata, nel tempo divenuto prevalente, ai fini della determinazione del valore della causa di annullamento o nullità delle delibere dell'assemblea di condominio in tema di ripartizione della spesa, *anche se il condomino agisce per sentire dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, occorre fare riferimento all'importo contestato (ex art. 12 c.p.c.), relativamente alla sua singola obbligazione*, e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre avere riguardo al "**thema decidendum**" (cioè, l' esatto ammontare della quota richiesta e di spettanza del singolo condomino), invece che al "**quid disputandum**" (cioè, la validità della delibera su cui si fonda la richiesta di pagamento imputabile al singolo partecipante), con la conseguenza che l'accertamento di un rapporto che costituisce la "causa petendi" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa (Cass. n. 6363 del 2010; Cass. n. 16898 del 2013; Cass. n. 21227 del 2018);

b. questo primo orientamento, di contro, è stato successivamente superato da arresti di segno contrario (Cass. n. 1201 del 2010; Cass. n. 23559 del 2007; Cass. n. 6617 del 2004; Cass. n. 8447 del 2000), che hanno sostenuto che la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino non può intendersi ristretta all' accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e dunque all'intero ammontare della spesa, giacché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro (Cass. n. 9068 del 2022; Cass. n. 19250 del 2021; Cass. n. 15434 del 2020)

Ribadisce la Cassazione che le ragioni addotte da quest'ultimo – secondo, sub b. - orientamento appaiono convincenti, meritando condivisione,

- il rilievo che, producendo la sentenza che dichiari la nullità o pronunci l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale sempre un effetto caducatorio unitario, nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro, la domanda di impugnazione proposta dal singolo non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validità dell'intera deliberazione (cfr. Cass. n. 15434 del 2020),

- la considerazione che tale soluzione appare più rispondente al consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui, in tema di competenza per valore, l'art. 12, comma 1, c.p.c. - per il quale " il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione " - subisce deroga nell'ipotesi in cui il giudice sia chiamato ad esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità del rapporto, che va, pertanto, interamente preso in considerazione ai fini della determinazione del valore della causa (Cass. n. 2850 del 2018; Cass. n. 2737 del 2012; Cass. n. 21529 del 2004).

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

**Andrea Andrich
Avvocato in Venezia**