

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E...CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Gennaio 2023

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

"La delega di giudicare non è stata data a tutti i giudici ed a ciascuno una volta per tutte; la società, l'opinione pubblica ha il diritto di vigilanza e di critica su ogni caso giudiziario che presenta oscurità e contraddizioni e di fare distinzioni tra giudici migliori e giudici peggiori...nessuno, anche se sprovvisto di ogni supporto diciamo tecnico si può considerare estraneo e profano rispetto all'amministrazione della giustizia."

Leonardo Sciascia
*A futura memoria,
se la memoria ha un futuro*

GENNAIO 2023

- 342** una decisione “sistemica” in tema di legittimazione dell’amministratore
- 921** impugnazione di delibera assembleare nulla per illiceità dell’ oggetto in ragione della nullità dell’ incarico a professionista (geometra) privo di competenza. Un riepilogo sulla nullità
- 1007** ancora sull’ impugnazione di della sentenza resa dal Giudice di Pace secondo equità
- 1141** impugnazione di delibera assembleare, limiti alla cognizione giudiziale in caso di opposizione a decreto ingiuntivo e supercondominio: legittimazione processuale dell’amministratore. Una conferma: singoli condomini e non condomini supercondomini
- 1193** un monotono obiter sull’ interpretazione del regolamento contrattuale
- 1297** ancora sui limiti di impugnabilità della sentenza del giudice di pace: le norme sul condominio non riguardano la transazione tra un terzo ed il condomino.
- 1313** ancora sul contenzioso tra condominio ed amministratore: nuovamente il problema del rimborso delle supposte anticipazioni
- 1337** efficientamento energetico solitario, 1122 bis e modifica alle parti comuni: diritti e doveri del condomino
- 1366** ancora su spese e supercondominio: ribadito orientamento consolidato in tema di opposizione a decreto ingiuntivo
- 1367** un particolarissimo caso di invalidità della delibera quando la delibera più che nulla, può dirsi inesistente, perché mancante dei minimi elementi identificativi per esser qualificata delibera
- 1370** impugnazione di delibera assembleare e compensazione del contro-credito del condomino non inserito nel rendiconto
- 1371** ancora su carico suntuario e ricorso per la nomina di amministratore giudiziale della cosa comune.
- 1561** ancora sulla presunzione di condominialità del sottosuolo
- 1711** non è necessario allegare al verbale i documenti contabili esaminati dall’assemblea in sede di rendiconto: determinazione del valore della controversia
- 1823** condominio, immissioni e animali domestici
- 1896** una pronuncia sistemica in tema di legittimazione dell’amministratore e dei singoli condomini in tema di modifica o rettifica delle tabelle millesimali (uno spunto di riflessione sulla disciplina pre e post riforma)
- 1905** una precisazione (di portata generale) su nullità del contratto di compravendita ed intervenuta usucapione
- 2712** ancora in tema di tabelle millesimali: il regolamento contrattuale non importa la natura “contrattuale” delle tabelle: se hanno natura meramente ricognitiva dei beni comuni attribuiti alla proprietà solitaria basta la maggioranza qualificata semplice
- 2726** ancora sulla legittimazione processuale nel caso di giudizio avente ad oggetto la revoca dell’amministratore: sono parti il ricorrente (singolo condomino) e l’amministratore, non il condominio.
- 2786** rientra tra le attribuzioni dell’ amministratore la tutela in forma specifica del bene comune mediante ripristino della situazione di fatto esistente prima dell’ attività appropriativa o distrattiva, ma non quella volta ad ottenere il risarcimento del danno conseguentemente arrecato, che spetta, invece, ai singoli condomini. Il sottosuolo come bene comune ex art. 1117 c.c.

- una decisione “sistemica” in tema di legittimazione dell’amministratore -

Di portata sistemica la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 10/01/2023, n.342.**

I fatti: si discuteva dell’ opposizione proposta dal condominio avverso il decreto ingiuntivo richiesto ed ottenuto dal progettista e direttore dei lavori di manutenzione dell’immobile condominiale.

L’ opposizione veniva respinta dal Tribunale; il condominio proponeva appello che la Corte dichiarava inammissibile non avendo l’appellante condominio prodotto l’autorizzazione dell’assemblea che era stata richiesta con ordinanza ex art. 182 c.p.c.

Proponeva ricorso per cassazione il condominio, che incontrava il favore della Corte.

Deduceva, in particolare, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c. e dell’art. 182 c.p.c., avendo erroneamente la sentenza impugnata dichiarato inammissibile l’appello del condominio sul presupposto della necessità della autorizzazione assembleare, mentre si trattava di giudizio per opposizione a decreto ingiuntivo e per il risarcimento dei danni arrecati dall’ingegnere alle parti comuni.

Rileva la Corte la fondatezza del motivo con riguardo al rapporto processuale relativo al Condominio: l’accoglimento di tale doglianza spiegava efficacia assorbente su tutti gli altri motivi.

Vien evidenziato l’errore del giudice territoriale nel ritenere necessarie l’autorizzazione o la ratifica dell’assemblea condominiale ai fini della proposizione del gravame nella causa in esame. Secondo la Cassazione il giudice di appello ha “frinteso” la portata della sentenza n. 18331 del 2010 delle Sezioni Unite di questa Corte, con l’affermazione che *"in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all’assemblea che deve deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente"*.

Una tale affermazione (ove non “frintesa”), di contro, si omologa al costante insegnamento del giudice di legittimità.

Infatti, Cass. Sez. Unite 6 agosto 2010, n. 18331, affermò che 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 esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell’art. 1131, commi 2 e 3, c.c., **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.

Nell’ ottica di assicurare la tutela urgente dell’interesse comune che è alla base della sua qualifica (e, vien da aggiungere, della sua professionalità) e della legittimazione passiva di cui è investito le Sezioni Unite precisavano che, ferma la possibilità dell’immediata costituzione in giudizio dell’amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell’amministratore soccombente, il suo operato deve poi essere sempre ratificato dall’assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere.

Anche nei confronti del condominio trova poi applicazione l’art. 182, comma 2, c.p.c., come modificato dall’art. 46, comma 2, della L. n. 69 del 2009 (la c.d. riforma Cartabia -art. 3, comma 13, lett. a), del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 - che delimita così testualmente l’ambito della sanatoria: *“Quando rileva la mancanza della procura al difensore oppure un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione **che ne determina la nullità** il giudice assegna alle parti un termine perentorio ...”*) secondo cui il giudice, quando rileva un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione, assegna alle parti un termine perentorio per la regolarizzazione.

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).

Osserva, dunque, la Corte che, nel caso in esame, avrebbe potuto trovare operante l'art. 182, comma 2, c.p.c. nel testo applicabile "ratione temporis" anteriore alle modifiche introdotte dalla L. n. 69 del 2009, comunque spiegato da Cass. Sez. Unite 19/04/2010, n. 9217, nel senso che il giudice che rilevi un difetto di rappresentanza, assistenza o autorizzazione "*deve*" promuovere la sanatoria, in qualsiasi fase e grado del giudizio e indipendentemente dalle cause del predetto difetto.

Ma non è neppure necessario invocare tale forma di regolarizzazione e/o di sanatoria: infatti la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore **va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c.**

Il giudizio di opposizione promosso non rientra nel novero di quelli "esorbitanti". Infatti, doveva considerarsi allora che l'amministratore di condominio **non ha necessità** di autorizzazione o ratifica dell'assemblea

a) per proporre **opposizione a decreto ingiuntivo** avente ad oggetto il **pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari** (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260).

b) analoghe considerazioni debbono svolgersi per quel che concerne la **domanda risarcitoria** contestualmente avanzata dal condominio opponente: parimenti doveva, dunque, riconoscersi la legittimazione dell'amministratore ad agire (e quindi anche quella a proporre impugnazione avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio), senza necessità di autorizzazione dell'assemblea a costituirsi nel giudizio, **trattandosi di controversia per danni subiti da bene condominiali**, visto che l'amministratore è comunque tenuto a provvedere alla **conservazione** dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c. vedendosi attribuito il potere-dovere di "**compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio**", sempre dal suddetto art. 1130, n. 4, c.c.,

Vale, in buona sostanza, la regola generale che parallelizza il potere sostanziale con la legittimazione processuale: il potere-dovere di compiere atti conservativi implica, infatti, in capo all'amministratore **la correlata autonoma legittimazione processuale attiva e passiva, ex art. 1131 c.p.c.** in ordine alle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa o consequenziale, appunto, alla conservazione delle cose comuni (Cass. Sez. 2, 29/01/2021, n. 2127; Cass. Sez. 2, 22/10/1998, n. 10474; Cass. Sez. 2, 18/06/1996, n. 5613; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3366; Cass. Sez. 2, 22/04/1974, n. 1154; cfr. anche Cass. Sez. 2, 15/07/2002, n. 10233; Cass. Sez. 3, 21/02/2006, n. 3676; Cass. Sez. 2, 21/12/2006, n. 27447; Cass. Sez. 3, 25/08/2014, n. 18168; Cass. Sez. Unite, 10/05/2016, n. 9449).

Parallelo logico a questo percorso è l'arresto reso in tema di **legittimazione sostitutiva**: nel giudizio di opposizione era intervenuta una condolina per ottenere la condanna del professionista al risarcimento del danno per irregolare ed inesatta esecuzione delle opere edilizie.

Precisa la Corte:

- secondo Cass. Sez. Unite 18 aprile 2019 n. 10934 nelle controversie condominiali che investono i **diritti dei singoli condomini sulle parti comuni**, **ciascun condomino ha una concorrente legittimazione ad agire e resistere** in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", operando la regola sulla rappresentanza dell'amministratore di cui al 1131 c.c. al solo fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio
- altri arresti (Cass. 22 febbraio 2022 n. 5811 e Cass. 20 dicembre 2021 n. 40857) hanno altresì **ammesso che il condomino possa proporre opposizione al decreto ingiuntivo pronunciato nei confronti del condominio**

- purtuttavia, allorché in una causa, concernente le cose condominiali, siano costituiti sia uno o alcuni soltanto dei condomini, sia l'amministratore del condominio,
 - la **rappresentanza di quest'ultimo resta inevitabilmente limitata agli altri condomini**,
 - ove avvenga piuttosto la **costituzione in giudizio di tutti i singoli partecipanti, occorre procedere all'estromissione dell'amministratore**, per sopravvenuto difetto della sua legittimazione (cfr. Cass. Sez. 2, 28/03/2019, n. 8695; Cass. Sez. 2, 18/01/1973, n. 184).
- Dunque, allorché **il condomino intervenga personalmente** nel processo in tema di tutela delle parti comuni, in cui sia già presente l'amministratore, connotandosi quale parte in senso sostanziale del rapporto dedotto in lite che non si avvale più della rappresentanza ex art. 1131 c.c. dell'amministratore stesso, **non vale il principio per cui il giudicato, formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini non intervenuti** nel giudizio (Cass. Sez. 3, 24/07/2012, n. 12911; Cass. Sez. 2, 22/08/2002, n. 12343)
- quindi, **la sentenza favorevole ottenuta dal singolo condomino** intervenuto - a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" o di debitore parziale dell'obbligazione condominiale verso il terzo - nel giudizio in cui sia costituito l'amministratore in rappresentanza del condominio, **non può comunque operare a vantaggio dell'intero condominio** che sia vincolato da un giudicato direttamente formatosi nei suoi riguardi.

- impugnazione di delibera assembleare nulla per illiceità dell'oggetto in ragione della nullità dell'incarico a professionista (geometra) privo di competenza. Un riepilogo sulla nullità -

La decisione di **Cassazione civile sez. II, 13/01/2023, n.921** interagisce con altri ambiti normativi, ma che il condominio è bene tenga in considerazione.

Il Tribunale, accogliendo l'impugnazione proposta da un condomino, dichiarò la nullità delle delibere assembleari opposte aventi ad oggetto la realizzazione dei lavori di ristrutturazione della facciata dello stabile condominiale, compresi i terrazzini in proprietà esclusiva e i ballatoi e alla approvazione della ripartizione delle relative spese, anche per la parte concernente gli interventi su terrazzini e ballatoi.

Il Tribunale sostenne che le determinazioni dell'assemblea dovevano ritenersi "*nulle per impossibilità dell'oggetto perché assunte in pregiudizio della sicurezza del fabbricato e per illiceità dell'oggetto posto che, tramite esse, l'assemblea... (aveva) approvato la realizzazione di opere edili in aperta violazione di legge di carattere imperativo finalizzate a garantire l'incolumità delle persone*"; con queste delibere era stato infatti deciso di far realizzare opere in **cemento armato** sulla base di un computo metrico e di una relazione tecnica sottoscritte da un **geometra** e di affidare la direzione dei lavori ad altro geometra, in **violazione del R.D. 11 febbraio 1929, n. 274, art. 16, lett. M)**.

La Corte di appello accolse parzialmente il gravame, peraltro confermando la parziale nullità della delibera impugnata per nullità dell'oggetto, in conseguenza della nullità del contratto di prestazione d'opera, a mezzo del quale era stata conferita la direzione dei lavori ad un geometra invece che ad un ingegnere, nonché della successiva delibera che aveva ripartito tra tutti i condomini la spesa per il relativo compenso.

Il condomino opponente, parzialmente soccombente, proponeva ricorso per Cassazione, che incontrava il favore della Corte, secondo la quale **l'invalidità (annullabilità) prevista dall'art. 1137 c.c. non consuma tutte le ipotesi di invalidità della delibera assembleare:**

- le S.U. con sentenza n. 9839 del 14/04/2021 hanno precisato che l'art. 1137 c.c., per sua formulazione **non consente di ritenere che la categoria della nullità delle deliberazioni**

condominali sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, neppure dopo la riforma del 2013

- esistono, dunque, anche oggi categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, **ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge**: accanto alle ipotesi di annullamento, pertanto, devono essere mantenute, quali nullità, le ipotesi residuali in cui sussistano quei vizi talmente radicali "da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico", cioè, diciamo noi, di inesistenza.

In concreto, è un caso di invalidità non codificato (nullità) della delibera quello che integra l' "impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico", da intendersi riferito al contenuto (c.d. *decisum*) della deliberazione:

a. impossibilità materiale = è riferita alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato;

b. impossibilità giuridica = va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea.

b.1. quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni; essa è abilitata ad adottare qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'art. 1135 c.c. carattere meramente esemplificativo), purché destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni

b.2. non può perseguire finalità extra condominiali e non può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini, perché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi

c. è un' ipotesi di nullità per "illiceità" anche quella che ricorre quando la deliberazione condominiale, seppure adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un "contenuto illecito" (art. 1343 c.c.), nel senso che il *decisum* risulta contrario a "norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume, che hanno un contenuto non derogabile dalla volontà dei privati, perché poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela.

Passando dal generale al particolare osserva la Corte che è stato dedotto un *vizio del contratto di appalto per la realizzazione della ricostruzione dei balconi aggettanti in cemento armato consistente nella redazione "del computo metrico" e della "relazione tecnica" ad opera di un geometra, in violazione del R.D. 11 febbraio 1929, art. 16, lett. M), n. 274*; ha rilevato altresì che la delibera condominiale opposta aveva approvato uno *stato di ripartizione contenente anche le spese relative ai lavori effettuati sulle parti non comuni, ma in proprietà individuale* (i terrazzini) come tali anche escluse dalla previsione dell'art. 63 disp. att. c.c. (nella formulazione "ratione temporis" applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla l. n. 220 del 2012, ma che – peraltro – sul punto specifico nulla innovano).

La Corte di appello – rileva la Cassazione – si è limitata ad un esame parziale della fattispecie e non si è confrontata con il principio per cui, a norma dell'art. 16, lett. m), R.D. 11 febbraio 1929, n. 274, non modificato dalla L. n. 1068 del 1971, **la competenza dei geometri è limitata alla progettazione, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili, con esclusione di quelle che comportino l'adozione - anche parziale - di strutture in cemento armato e, in via d'eccezione, si estende anche a queste strutture, a norma della lett. l) del medesimo articolo, soltanto con riguardo alle piccole costruzioni accessorie nell'ambito degli edifici rurali o destinati alle industrie agricole, che non richiedano particolari operazioni di calcolo e che per la loro destinazione non comportino pericolo per le persone**; e', infatti, riservata agli ingegneri la competenza per le costruzioni civili, anche modeste, che adottino strutture in cemento armato (Sez. 2, Sentenza n. 18038 del 02/09/2011; Sez. 2, Sentenza n. 19292 del 07/09/2009; Sez. 2, Sentenza n. 17028 del 26/07/2006).

Di contro, si dice, era necessario verificare se effettivamente fosse stato un geometra a provvedere alla redazione della relazione tecnica (non rilevando in sé, invece, la redazione del solo computo metrico, in quanto operazione di mera definizione dei costi di costruzione) e se la tipologia di opere appaltate esorbitasse dalla competenza della figura professionale incaricata anche per l'affidamento della progettazione.

Nè la Corte si premurata di accertare se la tipologia di opere appaltate fosse suscettibile nella previsione dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di qualificare quindi tali opere come di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e di verificare, sulla scorta degli elementi istruttori acquisiti in primo grado e qui riprodotti con il quarto motivo di ricorso, se la realizzazione dei lavori risultasse regolarmente denunciata o assentita, per escludere altro profilo di nullità del contratto di appalto per contrarietà a norma imperativa.

L'omissione di questi due accertamenti, che avrebbero portato – a seconda della conclusione dell'analisi richiesta – ad affermare o negare la validità delle delibere opposte induce la Cassazione a disporre esame della fattispecie, rimesso al giudice del rinvio.

- ancora sull'impugnazione di della sentenza resa dal Giudice di Pace secondo equità-

E' ricorrente, in materia condominiale, l'ipotesi di una controversia che – in ragione del valore (339 co. 2, 113 e 114 c.p.c) € 1.100,00 – risultano inappellabili: **Cassazione civile sez. III, 16/01/2023, n.1007** ne definisce, ancora una volta, l'ambito. E, dunque:

- le sentenze rese dal Giudice di pace in cause che sono di valore non eccedente i millecento Euro (salvo quelle derivanti da rapporti giuridici relativi a contratti conclusi mediante moduli o formulari di cui all'art. 1342 c.c.) sono da considerare sempre pronunciate secondo equità, ai sensi dell'art. 113 c.p.c., comma 2,

- di conseguenza, investito dell'appello, il Tribunale, è tenuto a verificare, in base all'art. 339 c.p.c., comma 3, come sostituito dal D.Lgs. n. 40 del 2006, art. 1, soltanto l'inosservanza delle norme sul procedimento, delle norme costituzionali e comunitarie e dei principi regolatori della materia, che non possono essere violati nemmeno in un giudizio di equità (Cass., sez. 6-2, 28/05/2020, n. 10063; Cass., sez. 2, 19/01/2021, n. 769; Cass., sez. 6-3, 16/11/2021, n. 34524; Cass., sez. 6-3, 06/06/2022, n. 18064)

- rientra in questo novero la violazione dell'art. 112 c.p.c., cioè, se il G.d.P. pronuncia ultra petitem,
- il Giudice di pace, allorché decide secondo equità, è comunque tenuto a pronunciare entro i limiti della domanda e l'inosservanza dell'art. 112 c.p.c., rientra tra le violazioni delle norme sul procedimento, denunciabili in sede di impugnazione ai sensi dell'art. 339 c.p.c., comma 3 (Cass., sez. 3, 26/05/2000, n. 6967; Cass., sez. 2, 29/01/1999, n. 807); ne discende l'ammissibilità dell'appello.

- è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (Cass., sez. U., 07/04/2014, n. 8053).

- impugnazione di delibera assembleare, limiti alla cognizione giudiziale in caso di opposizione a decreto ingiuntivo e supercondominio: legittimazione processuale dell'amministratore. Una conferma: singoli condomini e non condomini supercondomini -

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 16/01/2023, n.1141** è particolarmente interessante, occupandosi di una fattispecie non molto ricorrente.

Ribadisce la Corte che la necessità dell'**autorizzazione o della ratifica** assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita **soltanto** alle cause che **esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3**. L'amministratore di condominio **non** ha allora necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea per proporre **opposizione a decreto ingiuntivo** avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio da un terzo creditore (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260). Parimenti, in tali controversie l'amministratore del condominio può **impugnare la sentenza sfavorevole** senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Inoltre, viene ribadito che nei giudizi di opposizione a decreto ingiuntivo in ambito condominiale emesso per la riscossione di contributi:

a. in primo luogo, rileva il principio secondo cui **il giudice può sindacare tanto la nullità** dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, quanto l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, e non in via di eccezione (Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839);

b. in secondo luogo devesi affermare il principio in forza del quale **la questione dell'appartenenza, o meno, di una o più unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominalità ex art. 1117 c.c., può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale**, funzionale alla decisione della sola causa sulla pretesa di pagamento delle spese, ma privo - in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. - di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio, ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 3) e art. 1131 c.c., nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (così da ultimo Cass. Sez. 2, 28/03/2022, n. 9976, non massimata; arg. anche da Cass. Sez. 2, 22/11/2021, n. 35794; Cass. Sez. 6 - 2, 21/02/2020, n. 4697; si veda altresì Cass. 18/04/2003, n. 6328, proprio in fattispecie di "condominio autonomo" del piano destinato ad autorimesse; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119).

In disparte dall'aver ribadito questi principi, la decisione presenta un particolare interesse, involgendo la considerazione della legittimazione sostanziale e processuale dell'amministratore riferita al supercondominio (meglio, al rapporto tra condomini facenti parte del supercondominio). Nella controversia in cui si discuteva della legittimazione passiva di un condominio (ingiunto) rispetto all'ingiunzione di pagamento ottenuta da altro condominio (quando entrambi i condomini fanno parte di un unico supercondominio).

Ricorda la Corte (su ciò essendo chiamata a pronunciarsi) che la **disciplina del supercondominio** ha trovato espressa armonizzazione e regolamentazione solo con la **l. n. 220 del 2012, mediante l'art. 1117-bis c.c. e art. 67 disp. att. c.c., commi 3 e 4**. Ciò non muta la sostanza rispetto al passato: ieri, come oggi, il cosiddetto supercondominio (così come avviene per il condominio) viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto. E proprio questa specificità afferente l'esistenza di "beni e servizi comuni" a più condomini costituisce, da un lato, la quintessenza del c.d. supercondominio, mentre, dall'altro, delimita l'ambito dei **poteri (sostanziali e processuali) degli amministratori dei singoli condomini**.

Il loro potere, considerati i singoli professionisti, dice la Corte, espressamente richiamando gli artt. 1130 e 1131 c.c., considerati quelli di compiere gli atti (sostanziali e processuali) contemplati dalle norme appena richiamate, è limitato alla **facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini**, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli

atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558).

Questa conclusione, ricorda la Corte, è stata di recente confermata da altra recente ordinanza Cass. Sez. 2, 22/07/2022, n. 22954, che - decidendo in analogia fattispecie - ha affermato che "legittimati passivi al pagamento delle quote relative ai beni avvinati da un vincolo supercondominiale sono i singoli condomini e non i condomini".

A conferma (sistemica) della precisazione la Corte richiama testuali dati normativi:

- art. 1118 c.c. vincola ciascun condomino all'obbligo di contribuire alle spese per la partecipazione alle spese per la conservazione delle parti comuni
- art. 1123 c.c., comma 1, pone a carico dei condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza
- art. 68 disp. att. c.c. dispone che, ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118, per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio
- art. 67 disp. att. c.c., comma 3 prevede, infine, quando i partecipanti al supercondominio siano più di sessanta, la designazione di un rappresentante all'assemblea per ciascun condominio, ma soltanto per la gestione ordinaria delle parti comuni ai distinti condomini e per la nomina dell'amministratore, e non dunque con compiti generali di rappresentanza sostanziale e processuale dei partecipanti al singolo condominio..

In presenza di un "supercondominio", ovvero di più condomini di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., dice la Corte, trovano applicazione le disposizioni di cui al Libro Terzo, Titolo VII, capo II, del codice civile. Quindi, **ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini di unità immobiliari o di edifici** in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché **l'amministratore del supercondominio** può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1 **unicamente nei confronti di ciascun partecipante**, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini e per l'importo globale delle somme individualmente dovute da questi ultimi.

Questo, tra l'altro, è il principio di diritto espressamente (e così testualmente) enunciato dalla decisione in commento.

- **un monotono obiter sull'interpretazione del regolamento contrattuale** -

Di **Cassazione civile sez. II, 17/01/2023, n.1193**, basta qui riportare testualmente il passaggio argomentativo che interessa.

Non può non sottacersi come **l'interpretazione del contratto** possa essere sindacata in questa sede solo nel caso di **violazione delle regole legali di ermeneutica** dei contratti, la quale **non** può dirsi esistente sol perché **il giudice di merito abbia scelto una piuttosto che un'altra**, tra le molteplici interpretazioni del testo contrattuale (ex multis, in tal senso, Sez. 3, Sentenza n. 2560 del 06/02/2007, nonché Sez. 1, Sentenza n. 4178 del 22/02/2007, secondo cui "per sottrarsi al sindacato di legittimità, *non è necessario che quella data dal giudice sia l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto*, sicché, quando di una clausola siano possibili due o più interpretazioni, non è consentito alla parte, che aveva proposto l'interpretazione disattesa dal giudice, dolersi in sede di legittimità del fatto che ne sia stata privilegiata un'altra"), atteso che *la mera contrapposizione tra*

l'interpretazione proposta dal ricorrente e quella accolta dai giudici di merito non riveste alcuna utilità ai fini dell'annullamento della sentenza impugnata (Cass., Sez. 1, 20/01/2021, n. 995), specie quando, come nel caso di specie, non vi sia stata alcuna considerazione atomistica delle singole clausole, ciò che avrebbe consentito di ritenere violato l'art. 1363 c.c. (in tal senso, Cass., Sez. 5, 30/01/2018, n. 2267), ma queste siano state complessivamente considerate.

- ancora sui limiti di impugnabilità della sentenza del giudice di pace: le norme sul condominio non riguardano la transazione tra un terzo ed il condomino. -

Si collega alla sentenza n° 1007 poco sopra esaminata la pronuncia di **Cassazione civile sez. VI, 17/01/2023 n.1297.**

Ribadisce la Corte che l'inappellabilità delle sentenze del giudice di pace pronunciate secondo equità, attenendo ai presupposti dell'impugnazione, e', come già ricordato, rilevabile anche d'ufficio in sede di legittimità (Cass. Sez. 1, 25/09/2017, n. 22256).

Tra i principi regolatori della materia, la cui violazione consente l'appellabilità della sentenza del giudice di pace pronunciata secondo equità alla stregua dell'art. 339 c.p.c., comma 3, e che l'appellante deve indicare nell'atto di gravame, ***consistono nelle regole fondamentali del rapporto dedotto in causa desumibili dal complesso della disciplina giuridica dello stesso*** (Cass. Sez. 3, 11/01/2005, n. 382; Cass. Sez. Unite, 15/06/1991, n. 6794; Corte Cost. 6 luglio 2004, n. 206). Nel caso concretamente considerati il giudice di pace negato l'esigibilità della somma riconosciuta al convenuto a titolo transattivo nell'assemblea condominiale, sul presupposto che una transazione "*comporta non una decisione con i quorum assembleari, ma trattandosi di un accordo presuppone la firma e la sottoscrizione di ciascun condomino*", basta allora evidenziare che **le norme sul condominio non contemplano principi in tema di approvazione assembleare e di interpretazione delle transazioni intervenute con un condomino o con un terzo.**

- ancora sul contenzioso tra condominio ed amministratore: nuovamente il problema del rimborso delle supposte anticipazioni -

Del momento patologico e contenzioso del rapporto tra condominio ed amministratore cessato si occupa **Cassazione civile sez. VI, 17/01/2023, n.1313.**

L'ex amministratore è stato condannato al pagamento, in favore del condominio, della somma ritenuta dovuta per eccedenza di cassa (ed attivo) esistente al momento del passaggio delle consegne ed alla consegna della documentazione. L'assemblea condominiale aveva deliberato di non approvare i rendiconti delle precedenti cinque gestioni e, avvalendosi degli accertamenti di una commissione all'uopo nominata, il condominio aveva poi determinato un attivo di cassa in proprio favore, conseguente ai "*molteplici errori nei dati contabili riportati*" dall'ex amministratore, tenendo conto dei compensi incassati e dei pagamenti effettuati.

Opponeva l'amministratore di non aver ricevuto i propri compensi per gli anni per tre esercizi e propose domanda riconvenzionale per ottenere il pagamento del corrispondente ammontare. Il Tribunale rigettò la domanda principale, accolse la riconvenzionale e condannò il condominio al pagamento in favore del cessato amministratore dell'importo ritenuto dovuto (inferiore a quanto originariamente richiesto).

Di diverso avviso andava la Corte di appello, che accoglieva la domanda del condominio, rigettando la riconvenzionale dell'amministratore, che condannava al pagamento dell'importo originariamente richiesto all'esito della disposta verifica.

La Corte di appello ha ritenuto che il primo giudice fosse incorso in ultrapetizione perché, a fronte della domanda del Condominio che chiedeva la restituzione del saldo di gestione all'ex amministratore e della domanda riconvenzionale di quest'ultimo per il pagamento dei propri

compensi, non si doveva tener conto a fini di compensazione dell'ulteriore importo spettante all'amministratore per le anticipazioni sostenute.

Per contro, va dato seguito al consolidato ammaestramento in forza del quale, il credito dell'amministratore per il **recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c., sul contratto di mandato con rappresentanza** e, dunque (Cass. Sez. 2, 26 febbraio 2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498):

- è l'amministratore che 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
- spetta all'assemblea il potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali,
- ma 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)
- l'amministratore del condominio, a seguito della conclusione dell'attività gestoria, è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c., a rimettere ai condomini tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono (Cass. Sez. 2, 08/07/2021, n. 19436).

Erroneamente, quindi, la Corte di Appello, nell'ambito del più complesso rapporto di dare ed avere corrente tra il condominio e l'ex amministratore ha estrapolato distinte poste contabili, fondando su di esse la declaratoria di ultrapetizione, senza tener conto che le contrapposte relazioni di debito - credito (per le **somme riscosse**, per le **anticipazioni sostenute** dell'amministratore e per i **compensi** allo stesso spettanti) traggono origine da un **unico rapporto**, sicché le parti possono sollecitare in corso di causa l'accertamento contabile del saldo finale delle rispettive partite, senza che sia necessaria l'eccezione di una di esse o la proposizione di una domanda riconvenzionale e senza che operino i limiti alla compensabilità, postulando questi ultimi l'autonomia dei rapporti.

Quando venga in considerazione la richiesta di condanna dell'ex amministratore a restituire quanto ricevuto in esecuzione del mandato in esecuzione della resa dei conti **implica ex se, cioè per sua natura, la sistemazione contabile delle partite di dare e di avere tra le parti** per ricavarne, quale conseguenza, l'eventuale saldo attivo che il medesimo Condominio ha posto a fondamento della azionata pretesa (Cass. Sez. VI-2, 22/04/2022, n. 12931).

E, dunque, proprio non aver considerato la situazione nella sua complessità, integra il vizio che il giudice del rinvio è chiamato a sanare.

- efficientamento energetico solitario, 1122 bis e modifica alle parti comuni: diritti e doveri del condomino -

Ancora un' arresto sistemico, questa volta sull'art. 1122 bis c.c. è offerto da **Cassazione civile sez. VI, 17/01/2023, n.1337**.

La sentenza merita particolare attenzione sotto un duplice profilo:

- generale, perché precisa l'esatto ambito di operatività dell'art. 1122 bis c.c., per quel che riguarda la possibilità di utilizzo delle parti comuni, necessario per la realizzazione di impianti (solitari) di ricezione e di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- particolare (pur dilatando un canone di ordine generale) nella misura in cui afferma che solo un effettivo contenuto direttamente lesivo dell'altrui godimento dell'attività del condomino volta alla

realizzazione degli impianti solitari, legittima l'impugnazione della delibera, sotto il profilo dell' "interesse".

Ebbene, i giudici del merito rigettarono l'impugnazione proposta dal condomino avverso la delibera assembleare che aveva espresso *"voto contrario"* ad approvare il progetto di installazione di dodici pannelli fotovoltaici su parte comune condominiale, comunicato dai condomini C. e C. all'amministratore. Secondo il Tribunale "il deliberato oggetto di impugnativa da parte degli attori consiste nella mancata prestazione del consenso da parte dell'assemblea condominiale alla richiesta di autorizzazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura comune condominiale", sicché "un eventuale annullamento della delibera non produrrebbe alcun effetto positivo per gli attori".

Secondo la Corte d'appello "nel caso di specie (...) l'assemblea condominiale non ha vietato agli originari attori di effettuare l'installazione (...) ma si è limitata ad esprimere (...) alla luce dell'art. 1122 bis c.c. parere contrario al progetto in questione", per il pregiudizio al pari uso della parte comune, invitando gli interessati a predisporre un progetto alternativo.

Secondo la sentenza ricorso, ai sensi dell'art. 1122 bis c.c., non risultava neppure alcuna necessità di modificare le parti comuni, né quindi c'era facoltà per l'assemblea di prescrivere specifiche modalità esecutive. Di tal che la deliberazione impugnata risultava **"contraddistinta da caratteri di superfluità o comunque da valenza consultiva e non decisoria"** e non vi era perciò alcun interesse ad agire in capo agli impugnanti (la delibera).

Secondo la Corte (che dichiara l'inammissibilità del ricorso) è proprio il dato testuale posto dall'art. 1122 c.c. che definisce il discrimen di legittimità dell'intervento, nel momento in cui il medesimo va ad interagire con le parti comuni.

E, dunque:

- l'art. 1122 bis. c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012, (rubricato "Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili"), prevede, al comma 2, che "(e') consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato, mentre, al comma 3, afferma: "(q)ualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al comma 2, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali". Il comma 4 del medesimo art. 1122 bis c.c. precisa, infine, che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative
- a monte sta sempre la necessità che l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare avvenga nel rispetto (in pratica, 1102 c.c.)
 - della **destinazione** delle cose comuni,
 - della tutela del **diritto di pari uso di ciascun condomino**,
 - del **minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali**,
 - della salvaguardia della **stabilità**, della **sicurezza** e del **decoro architettonico** dell'edificio.

Dunque, la **condizione normativa** (quella che noi abbiamo definito “discrimen”) perché l’assemblea possa intervenire in ordine alla installazione, da parte di un singolo condomino, di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, **è che l'intervento renda "necessarie modificazioni delle parti comuni"**, nel qual caso, similmente a quanto dispone l'art. 1122, comma 2, c.c., è stabilito che:

- l'interessato ne dia comunicazione all'amministratore,
- l'amministratore può, quindi, riferirne in assemblea
- l'assemblea può adottare le eventuali iniziative conservative volte a preservare l'integrità delle cose comuni.

Dal generale al particolare:rileva la Corte che – nel caso sottoposto al suo esame - è stato accertato che, al fine di realizzare il progetto di **installazione di dodici pannelli fotovoltaici ad opera dei condomini richiedenti.**

- **non risultava alcuna necessità di modificare le parti comuni,**
- **non c'era, quindi, la possibilità per l'assemblea di prescrivere specifiche modalità esecutive.**

L'assemblea, in concreto, si sarebbe limitata, giacché sollecitata, ad **esprimere un "parere" contrario** al progetto in questione, ravvisandovi un pregiudizio al pari uso della parte comune.

Ricorda, dunque, la Corte che **le determinazioni prese dai condomini in assemblea sono considerate, a tutti gli effetti, come veri e propri atti negoziali,** sicché l'interpretazione del contenuto delle delibere condominiali viene regolata secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli **artt. 1362 e seguenti c.c.** e il relativo compito è assegnato ai giudici del merito, costituendo tale valutazione apprezzamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità ove sorretto da congrua motivazione immune da vizi logici e giuridici. (Cass. Sez. 2, 28/02/2006, n. 4501; Cass. Sez. 2, 27/08/2002, n. 12556).

Ciò porta a disattendere le allegazioni dei ricorrenti, in ordine all'esito interpretativo cui la stessa è pervenuta, nel senso di intendere la decisione impugnata non come manifestazione di un **"parere"** avverso al progetto di installazione dell'impianto espresso dai condomini, quanto come **formale frapposizione di un "diniego"** ostativo all'iniziativa dei richiedenti.

Secondo la Corte l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, **se non rende necessaria la modificazione delle parti condominiali,** può, dunque, essere apportata dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, senza richiedere alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea (salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata: ad esempio, Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509).

Vien – a questo punto – da chiedersi che senso dare alla **eventuale autorizzazione** alla installazione di un tale impianto concessa dall'assemblea, ovvero al **parere contrario** espresso dalla stessa: a tali manifestazioni di volontà può solo attribuirsi **il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza, o, viceversa, dell'esistenza, di un interesse e di concrete pretese degli altri condomini** rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cass. Sez. 2, 20/02/1997, n. 1554).

Questa perimetrazione rileva anche sotto un peculiare aspetto processuale: il condomino che intenda procedere alla installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, **non ha interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione dell'assemblea che abbia espresso un parere contrario all'intervento, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai suoi diritti,** tale da legittimare la pretesa ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare ed

è – secondo giurisprudenza assolutamente consolidata onere dell' opponente *provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa* (arg. da Cass. Sez. 1, 19/02/2018, n. 3946; Cass. Sez. 1, 10/11/2005, n. 21831).

Nel rigettare il ricorso, la Corte afferma il seguente principio di diritto:

l'istallazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.

- ancora su spese e supercondominio: ribadito orientamento consolidato in tema di opposizione a decreto ingiuntivo -

Ribadisce principi già affermati, con specifico riferimento alla gestione del supercondominio, **Cassazione civile sez. VI, 18/01/2023, n.1366.**

Il condominio proponeva ricorso avverso la sentenza della Corte di merito che accoglieva l'appello avverso la sentenza di primo grado, così accogliendo l'opposizione al decreto ingiuntivo intimato dal condominio a titolo di rimborso spese condominiali (TOSAP, spese di un intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio a seguito del crollo parziale di altro condominio, spese di allaccio telefonico). La Corte d'appello ha rilevato che le deliberazioni a fondamento dell'ingiunzione intimata erano state approvate dal "condominio in composizione congiunta", alla presenza dei due amministratori, mentre il decreto ingiuntivo era stato poi richiesto dal uno solo dei due condomini, su iniziativa dell'amministratore di quest' ultimo e su autorizzazione della assemblea soltanto di questo, e "*per somme che riguardavano per la maggior parte l'intero condominio in quanto conseguenti al crollo parziale*".

Da questa ricostruzione la Corte di prossimità deduceva il difetto di legittimazione del condominio attore, per somme che "concernevano il condominio in composizione congiunta".

La sentenza impugnata ha quindi sostenuto che l'appellato aveva interesse ad agire per il recupero delle somme ingiunte, "ma unitamente all'amministratore" dell'altro condominio, dunque, in composizione congiunta. La Corte aggiungeva che il condominio istante avrebbe dovuto provare i fatti costitutivi dell'azionato credito esibendo "la delibera di approvazione delle tabelle millesimali del condominio in composizione congiunta".

La Corte ritiene il ricorso manifestamente fondato sulla scorta del seguente argomentare:

- si ha riguardo, per quanto è dato comprendere da ciò che risulta accertato in fatto dai giudici del merito, *a decreto ingiuntivo richiesto e pronunciato in favore di uno dei condomini costituenti un più ampio "supercondominio*
- secondo il consolidato orientamento di legittimità (formatosi con riguardo a fattispecie alla quale non era – per ragioni di successione cronologica - applicabile ratione temporis la disciplina normativa poi introdotta dalla L. n. 220 del 2012, mediante gli artt. 1117-bis c.c. e 67, terzo e comma 4, disp. att. c.c., si evoca -a conforto - Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558), il cosiddetto **supercondominio viene in essere "ipso iure et facto"**, ove il titolo non disponga altrimenti, **in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto;**

- il **potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini**, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali **l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio**, ove sia stato nominato .

Ciò premesso (che – quindi- solo l'amministratore del supercondominio può agire ex art. 1130 e 1131 per i beni o servizi comuni a più condomini autonomi) precisa la Corte che:

- nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo (si invoca, ancora una volta, . SS.UU. 9839/2021) emesso per la **riscossione di contributi condominiali, relativi ad immobili compresi in un supercondominio**, il giudice, oltre a poter sindacare sia la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione (a condizione che quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione),
- il giudice, dunque, ha certamente **il potere-dovere di verificare la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio** a riscuotere i contributi ed ad ottenere decreto ingiuntivo **soltanto per le spese inerenti ai beni comuni all'edificio** rispettivamente amministrato (e non anche per quelli facenti parte del supercondominio, che deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio)
- **tra i diversi amministratori** dei singoli edifici compresi nel supercondominio per la riscossione dei contributi inerenti ai beni comuni ai diversi edifici **non esiste** né una **"solidarietà attiva"**, ovvero una legittimazione promiscua, reciproca e sostitutiva (come ipotizza il ricorrente), né, peraltro, una legittimazione ad attuazione **"congiunta"**
- se ne desume che solo l'amministratore del supercondominio ha un distinto, autonomo ed esclusivo potere di azione.

Viene poi ribadito che *“neppure la mancata produzione delle tabelle millesimali del supercondominio (o "condominio in composizione congiunta", come dice la sentenza impugnata) può costituire motivo di revoca del decreto ingiuntivo* per la riscossione degli oneri condominiali, ottenuto sulla base della delibera di approvazione di una spesa, atteso che **l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo**, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione (arg. da Cass. Sez. Unite, 09/08/2010, n. 18477). Il criterio di identificazione delle **quote di partecipazione** al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, **esiste, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi** - la cui esistenza non costituisce perciò né requisito di validità delle delibere assembleari né fatto costitutivo del credito per le spese azionate dalla gestione condominiale (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 09/08/2011, n. 17115; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264).

Quindi, la Corte di appello avrebbe dovuto verificare se e quali spese condominiali intimare col decreto ingiuntivo oggetto di opposizione, richiesto e pronunciato in favore del Condominio, fossero inerenti ai **soli beni comuni** all'edificio amministrato dal singolo amministratore istante, ovvero ad entrambi i condomini, i quali ultimi devono essere gestiti dall'assemblea e dall'amministratore del supercondominio.

Da queste considerazioni, l'accoglimento del ricorso ed il rinvio al giudice di prossimità per i conseguenti accertamenti.

- **un particolarissimo caso di invalidità della delibera quando la delibera più che nulla, può dirsi inesistente, perché mancante dei minimi elementi identificativi per esser qualificata delibera** -

Singolare il caso considerato da **Cassazione civile sez. VI, 18/01/2023 n.1367**

Il condominio ricorreva per Cassazione avverso la sentenza del giudice di secondo grado. Con l'atto di appello il condominio chiedeva che la sentenza di primo grado fosse riformata e che – più in particolare - si desse seguito alla "*revoca della dichiarazione di nullità della delibera condominiale, rigettando integralmente tutti i motivi di impugnazione avanzati in primo grado*" dalla condomina. La Corte di Milano spiegava in motivazione, che la delibera si dovesse ritenere **inesistente**, e non nulla, giacché, "*affinché una delibera possa ritenersi affetta da un vizio di nullità è pur sempre necessario che la stessa sia identificabile e qualificabile come atto giuridico, ovvero come espressione sia pur viziata della volontà dei condomini riuniti in assemblea*", mentre nel caso in esame risultava dal verbale che "*non vi è stata alcuna manifestazione di volontà da parte dei condomini*" a proposito della ripartizione delle spese.

L'appello veniva – tuttavia – rigettato sulla base di valutazioni di natura strettamente processuale. La Corte accoglieva il ricorso rilevando che

- **una deliberazione condominiale può dirsi inesistente quando manchi un elemento costitutivo della fattispecie del procedimento collegiale,**
- sicché **non può proprio individuarsi strutturalmente l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranza** avente portata organizzativa
- i condomini **non hanno alcun interesse ad agire per l'impugnazione di una inesistente deliberazione dell'assemblea,** non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai loro diritti, tale da legittimarne la pretesa ad un diverso contenuto della decisione del collegio.
- l'accertamento dell'inesistenza della deliberazione assembleare impugnata da un condomino *non può, allora, determinare la soccombenza del condominio, che pure abbia contestato le ragioni di invalidità della stessa dedotte dall'attore, dovendo restare soccombente pur sempre la parte che abbia azionato una pretesa accertata come infondata o resistito ad una pretesa fondata, e si sia perciò vista negare o togliere un bene della vita a vantaggio dell'avversario.*

- **impugnazione di delibera assembleare e compensazione del contro-credito del condomino non inserito nel rendiconto** -

Di particolare interesse il caso esaminato da **Cassazione civile sez. VI, 18/01/2023, n.1370.**

La Corte di appello rigettava il gravame avverso al sentenza del Tribunale, che aveva respinto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta due condomini e volta all'annullamento della deliberazione assembleare, *non risultando inserita nel rendiconto approvato dall'assemblea la somma di Euro 3.052,89 spettante a credito ai condomini oppositori in forza di sentenza resa in precedenza, dal Tribunale.*

La Corte d'appello affermava che non sussisteva l'invocata nullità o annullabilità della delibera, per la mancata appostazione nel rendiconto del debito verso i condomini risultante da una sentenza di condanna, trattandosi di decisione discrezionale dell'assemblea che il giudice non può sindacare.

Con il motivo di ricorso, ritenuto dalla Corte manifestamente fondato, veniva denunciata la **violazione o falsa applicazione degli artt. 1135 c.c., 1137 c.c.** perché oggetto della controversia non era una scelta gestoria rimessa all'assemblea, quanto l'inserimento in bilancio di un credito certo, liquido ed esigibile dei condomini oppositori: credito derivante da una sentenza passata in giudicato. Osserva la corte esser consolidato l'orientamento in forza del quale

- per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che **approva il rendiconto annuale** dell'amministratore può essere **impugnata** dai condomini

assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c. **non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità**, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (si cita, a conforto, Cass. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254)

- a norma dell'art. 1130 bis c.c., **il rendiconto condominiale deve contenere "le voci di entrata e di uscita"**, e quindi gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, nonché **"ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio"**, con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale
- per la validità della delibera di approvazione del rendiconto condominiale, occorre comunque che essa sia **idonea a rendere intellegibile** ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (tra le tante, Cass. Sez. 2, 07/07/2000, n. 9099)
- gli artt. 1130 n. 10 e 1130 bis c.c. contemplano **unicamente il "rendiconto condominiale annuale della gestione"**, senza distinguere una gestione "ordinaria" da una gestione **"straordinaria"**
 - le quote stabilite (e i costi sostenuti) per l'eventuale manutenzione straordinaria vanno **annotate nel registro di contabilità**, il cui saldo si riflette nella situazione patrimoniale
 - e viene **riportato nel rendiconto annuale di esercizio**,
 - **non è**, dunque, legittima la loro **annotazione in un separato documento contabile**, non assistito dai criteri di formazione stabiliti per il rendiconto dall'art. 1130 bis c.c. e con riguardo al quale i condomini vengano chiamati a votare, come avvenuto nella specie, se siano, o meno, "d'accordo ad eventuali storni e compensazioni".

Questo, dunque, il principio di diritto affermato: qualora il rendiconto approvato dall'assemblea non riporti un debito del condominio verso un condomino derivante da sentenza esecutiva, si verifica un'obiettiva mancanza di intellegibilità della situazione patrimoniale del condominio stesso e deve perciò riconoscersi l'interesse del condomino ad agire per la declaratoria di invalidità della relativa deliberazione, in quanto il sindacato dell'autorità giudiziaria non si estende in tal modo alla valutazione del merito - ovvero della opportunità o convenienza - della soluzione gestoria adottata, ma consiste nel riscontro della legittimità della delibera con riguardo, in particolare, all'art. 1130 bis c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 27/01/1988, n. 731).

- **ancora su carico suntuario e ricorso per la nomina di amministratore giudiziale della cosa comune** -

Di governo del carico suntuario nel procedimento per la nomina dell'amministratore giudiziario si occupa **Cassazione civile sez. VI, 18/01/2023, n.1371**

Il decreto ricorso per Cassazione respingeva il reclamo proposto dal ricorrente avverso il provvedimento emesso dal Tribunale, con il quale era stato dichiarato inammissibile il ricorso da questi spiegato ai sensi dell'art. 1105 c.c., comma 4, per la nomina di un amministratore della cosa comune, con conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese della procedura.

Tribunale e Corte di Appello condannavano il ricorrente al pagamento delle spese di lite e di ciò costui si doleva.

I giudici del reclamo, affermavano esser vero, "in generale", che nel "procedimento per la nomina giudiziale di un amministratore di condominio", appartenendo esso "all'ambito della volontaria giurisdizione ed essendo di natura non contenziosa", e non essendo perciò "identificabile una parte vittoriosa ed un'altra soccombente in esito a giudizio contenzioso", *non possono essere liquidate dal giudice adito, alla stregua dei principi stabiliti dagli art. 91 e ss. c.p.c., le spese di lite.*

Tuttavia – a conferma della disposta condanna – rilevavano che il decreto impugnato ha tuttavia aggiunto che "anche il giudizio di volontaria giurisdizione, laddove si profili tra le parti un conflitto, la cui soluzione implica una soccombenza, resta in ogni caso sottoposto alle regole dettate dagli artt. 91 e ss. c.p.c.".

Evidenziava la Corte che "(c)on riferimento al giudizio in scrutinio, *la posizione della reclamante è stata in primo grado di netta contrapposizione, tale che la questione proposta ha invece ingenerato una controversia fra le parti, rendendo identificabile una parte vittoriosa ed un'altra soccombente*, assumendo tale giudizio un connotato lato sensu contenzioso, sicché, con riferimento a tale dinamica processuale, la soluzione adottata sul punto dal tribunale - che ha valutato la soccombenza in relazione all'esito dell'intera lite - va confermata, e quindi legittima risulta la condanna alle spese giudiziali nel procedimento, ancorché in materia di volontaria giurisdizione in un giudizio ex art. 1105 c.c."

Questo percorso argomentativa veniva contestato dal ricorrente, il gravame incontrava il favore della Corte che lo riteneva manifestamente fondato, accogliendo – quindi – il ricorso.

Secondo la Corte adita

- è pacifico che **il provvedimento con cui l'autorità giudiziaria pronuncia su domanda relativa alle misure necessarie all'amministrazione della cosa comune, ai sensi dell'art. 1105 c.c., comma 4, al fine di supplire all'inerzia dei partecipanti alla comunione, è atto di giurisdizione volontaria, non** avente, perciò, carattere **decisorio né definitivo**, in quanto, piuttosto, revocabile e reclamabile a norma degli artt. 739,742 e 742 bis c.p.c., ed identica natura rivela il decreto che sia reso in sede di reclamo, con conseguente inammissibilità contro di esso del ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., comma 7. L'impugnabilità con ricorso per cassazione ex art. 111 Cost. del decreto emesso ai sensi dell'art. 1105 c.c., comma 4, residua nelle sole ipotesi, del tutto diverse da quella qui denunciata, in cui il provvedimento, travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi (Cass. n. 28281 del 2019; n. 15548 del 2017; n. 4616 del 2012; n. 12881 del 2005; n. 24140 del 2004)
- il tribunale può essere adito agli effetti dell'art. 1105 c.c., comma 4, per adottare i **"provvedimenti necessari" all'amministrazione**, tra i quali:
 - la nomina di un amministratore (che sia un partecipante o pure un estraneo alla comunione),
 - i poteri di costui sono determinati dal decreto di nomina (sempre nei limiti dell'ordinaria amministrazione; arg. dall'art. 1106 c.c.)
 - lo strumento, essendo espropriativo delle normali facoltà gestorie dei partecipanti, suppone una particolare gravità della loro incuria
- l'oggetto dei provvedimenti invocati ex art. 1105 c.c., comma 4, mediante i quali il giudice si sostituisce all'attività manchevole dei comproprietari parti nella gestione dell'interesse comune, **non può comunque incidere sulla consistenza dei diritti individuali di ciascuno**, necessitando tale questione la tutela in sede contenziosa

Il provvedimento dell'autorità giudiziaria **non ha, perciò, carattere decisorio né definitivo, ed e', piuttosto, revocabile e reclamabile a norma degli artt. 739,742 e 742 bis c.p.c.** Identica natura rivela il decreto che sia reso in sede di reclamo, e ciò spiega l'inammissibilità contro di esso del ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., comma 7.

Ne deriva che la natura del procedimento ex art. 1105 c.c., comma 4, comporta che esso **resta sottratto all'applicabilità delle regole dettate dagli artt. 91 e ss. c.p.c. in materia di spese processuali**, le quali postulano l'identificabilità di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo contenzioso (Cass. n. 10663 del 2020; n. 15697 del 2020; n. 5451 del 2022).

Laddove, come si è verificato nel caso considerato dalla sentenza ricorso, la domanda di provvedimenti ai sensi dell'art. 1105 c.c., comma 4, non ha per oggetto la tutela di un interesse comune a tutti i comproprietari, e sia piuttosto diretta a difendere interessi di singoli condomini in contrasto con altri,

a. vi è ragione per *negare* l'accoglimento della domanda *in sede volontaria* (ricusando la richiesta di nomina dell'amministratore)

b. devolvendo la decisione della questione *in sede contenziosa*, e non per intendere convertita la natura del procedimento, sì da implicare una soccombenza che vada sottoposta, in via di applicazione estensiva, alle regole dettate dagli artt. 91 e ss. c.p.c..

- ancora sulla presunzione di condominialità del sottosuolo -

Ribadisce in modo tranchant quello che un principio consolidato **Cassazione civile sez. VI, 19/01/2023, n.1561.**

Si discuteva della domanda (accolta) di condanna del convenuto (ricorrente) a di rimuovere le opere realizzate dal convenuto nel sottosuolo del condominio e della conseguente di costui a ripristinare lo stato dei luoghi anteriore all'esecuzione dei predetti interventi. Rigettava invece la domanda di risarcimento del danno arrecato alle strutture dello stabile.

Nel dichiarare l' inammissibilità del gravame rileva la Corte che costituisce suo costante insegnamento quello secondo il quale:

- in tema di condominio degli edifici, **qualora non intervenga una volontà derogatoria degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 c.c.** (tra i quali rientrano anche il suolo su cui sorge l'edificio e le relative fondazioni, posto che "la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15383 del 13/07/2011, Rv. 618792): dicevano i romeni "*usque ad inferos, usque ad sidera*"), in virtù della relazione di **accessorietà** o di **collegamento strumentale** con le singole unità immobiliari, sono attribuiti ex lege in proprietà comune per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27363 del 08/10/2021, Rv. 662361)
- si è conseguentemente precisato che, sempre in materia di condominio, **la zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio**, in mancanza di un titolo che ne attribuisca ad alcuno di essi la proprietà esclusiva,
 - rientra per presunzione in quella comune tra i condomini
 - dunque, nessuno dei comunisti, quindi, può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, limiterebbe l'altrui uso e godimento ad essa pertinenti" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 29925 del 18/11/2019, Rv. 656251).

All'evidenza un tale inquadramento ha immediate ripercussioni sulla pratica applicazione del principio del c.d. "*pari uso*":

- lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, va considerato di proprietà comune,...
- ove il singolo condomino proceda, senza il consenso degli altri partecipanti, a scavi in profondità del sottosuolo, così attraendolo nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, si configura uno spoglio denunciabile dall'amministratore (trattandosi di tutela del bene comune sotto il profilo immediatamente conservativo) con l'azione di reintegrazione" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6154 del 30/03/2016, Rv. 639400)
- ciò perché l' appropriazione di uno spazio comune da parte di un comproprietario o condomino, infatti, ".. integra una turbativa dei condomini dissenzienti ai fini dell'azione di

manutenzione, senza che possa utilmente opporsi l'eccezione feci sed iure feci, quando la modifica operata sia in contrasto con l'esercizio attuale e limiti i poteri corrispondenti ai diritti spettanti sulla cosa comune" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4909 del 15/05/1998, Rv. 515489).

Si premura, infine, la Corte di rilevare l'infondatezza dell'eccezione di usucapione opposta dal condomino che aveva cercato di estendere la proprietà solitaria.

- doveva, infatti, escludersi la natura pubblica del possesso, e dunque la sua rilevanza ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione; infatti, al locale oggetto di causa si accedeva solo e soltanto dalla proprietà del ricorrente, mediante botola posta a livello del pavimento, dotata di scala retrattile non visibile all'esterno;
- tale situazione di fatto, importa, in diritto, che in tema di possesso utile per l'usucapione, ai fini dell'accertamento della mancanza di clandestinità, è necessario che il possesso sia acquistato ed esercitato pubblicamente in modo visibile a tutti o almeno ad un'apprezzabile ed indistinta generalità di soggetti e non solo dal precedente possessore o da una limitata cerchia di persone che abbiano la possibilità di conoscere la situazione di fatto soltanto grazie al proprio particolare rapporto col possessore" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11624 del 09/05/2008, Rv. 603421, relativa ad una fattispecie del tutto simile a quella oggetto del presente giudizio, in cui è stata cassata la sentenza di secondo grado, che aveva ritenuto pubblico il possesso in un vano accessibile solo mediante una botola d'ingresso, situata in un retrobottega, visibile solo a chi avesse la possibilità di entrare nel locale)".

- non è necessario allegare al verbale i documenti contabili esaminati dall'assemblea in sede di rendiconto: determinazione del valore della controversia -

Principio noto quella ribadito da **Cassazione civile sez. VI, 20/01/2023, n.1711.**

La condomina opponeva la delibera assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo e preventivo, lamentando che i predetti documenti contabili (appunto, rendiconti e preventivo) non erano stati allegati al verbale a lei successivamente notificato deducendo che gli stessi costituivano parte integrante della delibera di approvazione adottata dall'organo assembleare, con la conseguenza che dovrebbero essere inseriti per esteso nel contesto della deliberazione stessa o quanto meno dovrebbero essere ad essa allegati;

Il G.d.P. dichiarava improcedibile l'opposizione, perché l'opponente non aveva personalmente partecipato al procedimento di mediazione.

Il Tribunale rigettava l'appello incidentale con riguardo all'illegittimità della delibera impugnata e accoglieva il principale, proposto dal condominio, in relazione al regolamento delle spese di lite con Oltrechè per l'implicita conferma della non necessità che -a l verbale di approvazione -siano allegati il c.d. "bilancio" preventivo ed il consuntivo, la sentenza si segnala perché ribadisce il mutamento di giurisprudenza, con riferimento alla determinazione del valore della controversia.

La Corte ribadisce il proprio consolidato orientamento in forza del quale, i

- 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 (cfr. Cass., n. 9068/2022, Cass., n. 19250/2021);

- le (consolidate) decisioni appena citate si **discostano** dal precedente n. 21227/2018 - secondo cui nella **controversia tra un condomino ed il condominio avente ad oggetto il criterio di**

ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa deve determinarsi in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso-

- tale determinazione si fonda sul rilievo che **la sentenza che dichiara la nullità o pronuncia l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale produce un effetto caducatorio unitario**, che opera nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro;
- dunque, **l'ampliamento dell'efficacia del giudicato a tutti i componenti dell'organizzazione condominiale e', del resto, coerente col disposto del comma 1 dell'art. 1137 c.c., per cui le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini**, essendo inconcepibile che la delibera annullata giudizialmente venga rimossa per l'impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri comproprietari,
- quindi, nell'azione di **impugnazione** delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una **sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini**, **il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato**, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito (v. Cass., n. 9068 del 2022, Cass., n. 19250 del 2021).

- condominio, immissioni e animali domestici -

Di immissioni, tollerabilità ed animali domestici (nei rapporti di condominio e di vicinato in genere) si occupa **Cassazione civile sez. II, 20/01/2023, n.1823**.

La causa si origina dal ricorso di urgenza (700) c.p.c. promosso dai proprietari delle abitazioni confinanti con il terreno del convenuto-resistente, a mezzo del quale lamentavano la sussistenza di rumori e di cattivi odori provenienti da tale fabbricato dovuti alla presenza di un numero considerevole di cani e gatti colà custoditi.

Il ricorso era accolto, con ordine ai soccombenti di allontanare i cani da tale abitazione, riducendone il numero a non più di quattro unità, ordinando, contestualmente, di provvedere alla bonifica del giardino.

L'ordinanza veniva reclamata dichiarata nulla, ma con successiva ordinanza la domanda dei ricorrenti era accolta con ordine di ridurre ad un massimo di sei unità il numero dei cani ospitati nel fabbricato.

Il successivo reclamo veniva rigettato incardinava il conseguente giudizio di merito, nel quale veniva richiesto la conferma del provvedimento cautelare e la condanna al ristoro del conseguente danno.

Veniva rigettata l'eccezione di difetto di competenza del Tribunale in favore del giudice di pace e, in accoglimento delle domande dell'attore, il convenuto veniva condannato a ridurre il numero dei cani custoditi a non più di sei e al pagamento in favore di ciascun attore della somma di Euro 2000 a titolo di risarcimento del danno.

La Corte d'Appello rigettava il gravame e confermava la sentenza del Tribunale, rigettando l'eccezione di incompetenza per materia già eccepita in primo grado e ritualmente riproposta in appello quale motivo di impugnazione, perchè, la domanda giudiziale aveva ad oggetto un'immissione che non poteva dirsi generata da un ordinario uso per civile abitazione dell'immobile, essendo lo stesso adibito a ricovero per cani visto il considerevole numero di cani custoditi. Tale destinazione dell'immobile, consistendo in un'attività di custodia e cura degli animali era idonea a radicare la competenza del Tribunale, essendo estranea alla competenza stabilita dall'art. 7, comma 3, a nulla rilevando il carattere non commerciale dell'attività.

Si confermava, poi, la statuizione circa il superamento della tollerabilità delle immissioni del giudice di primo grado.

Questa decisione veniva ricorsa per Cassazione, senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte, la quale arrestava i seguenti principi.

In punto “ competenza”, rileva la Corte, l’ art. 7, comma 3, n. 3 c.p.c. attribuisce alla competenza del giudice di pace le **controversie relative a rapporti tra proprietari e detentori di immobili adibiti a civile abitazione** in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità. La competenza ex art. 7 c.p.c. è tassativamente circoscritta alle cause tra proprietari e detentori di immobili ad uso abitativo, rivivendo, al di fuori di tali ipotesi, i criteri ordinari di competenza. La norma processuale, dunque, **non copre l'intero ambito applicativo dell'art. 844 c.c. e, in particolare, non comprende le controversie relative ad immissioni provenienti da impianti industriali, agricoli o destinati ad uso commerciale**, essendo devoluta al giudice di pace la cognizione delle controversie relative ai rapporti di vicinato (Cass. s.u. 21582 del 2011).

Restano, dunque, **escluse** dall’ambito di applicabilità dell’art. 7 c.p.c. quelle liti che, data la complessità delle questioni, **esigano un bilanciamento delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà** (art. 844, comma 2 c.c.).

Dunque:

- sul piano oggettivo, è decisiva la *provenienza* delle immissioni dall'utilizzo, in tutte le sue potenziali esplicazioni, di immobili destinati ad abitazione civile,

-su quello soggettivo occorre tener conto della *natura delle attività concretamente svolte* e della particolare fonte da cui promanano i disturbi,

il che porta a concludere che – anche se l’ immobile si vede assegnata una prevalente destinazione abitativa, ma è – al tempo stesso – utilizzato anche per scopi diversi e le relative attività siano all'origine delle immissioni illecite, deve *conferirsi rilievo alla destinazione prevalente dell'immobile e alla fonte dei fenomeni denunciati*, nel senso che se questi siano dedotti come effetto di attività non connesse all'utilizzo dell'immobile come abitazione civile da parte degli occupanti (proprietari o detentori), è esclusa l'applicazione dell'art. 7, comma 3, n. 3 c.p.c..

E, passando dalla teoria alla pratica, doveva ritenersi fuori discussione che la domanda giudiziale aveva ad oggetto *un'immissione che non poteva dirsi generata da un ordinario uso per civile abitazione dell'immobile, essendo lo stesso adibito a ricovero per cani, tenuto conto del considerevole numero di esemplari custoditi*. E, dunque, la destinazione dell'immobile, consistendo in un'attività di custodia e cura degli animali, era idonea a radicare la competenza del Tribunale, essendo estranea alla competenza stabilita dall'art. 7, comma 3, n. 3, c.p.c., *a nulla rilevando il carattere non commerciale dell'attività*, desumibile dall'assenza dello scopo di lucro e dal fatto che la proprietà della totalità degli animali era della convenuta: in pratica a causa dell’elevato numero degli esemplari, doveva ritenersi sussistente un ricovero per animali, pur senza scopo imprenditorialità, il che portava ad escludere la competenza del G.d.P:

La Corte conferma, così, il proprio consolidato orientamento, secondo il quale *"In tema di immissioni, la competenza del giudice di pace ex art. 7, comma 3, n. 3, c.p.c. è tassativamente circoscritta alle cause tra proprietari e detentori di immobili ad uso abitativo, esulando da essa le controversie relative ad immissioni provenienti da impianti industriali, agricoli o destinati ad uso commerciale, giacché la norma processuale non copre l'intero ambito applicativo dell'art. 844 c.c.. Sicché, qualora l'immobile, seppure a prevalente destinazione abitativa, sia utilizzato anche per scopi diversi, ai fini della determinazione della competenza occorre dare rilievo non già alla destinazione prevalente, né alla classificazione catastale del bene, ma alla fonte dei fenomeni denunciati"* (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 19946 del 23/07/2019, Rv. 654988 - 01).

Nel rigettare gli altri motivi, la Corte ribadisce che, in tema di immissioni (nella specie di rumori provocati dallo svolgimento di attività sportive), **i mezzi di prova esperibili per accertare il livello di normale tollerabilità previsto dall'art. 844 c.c. non debbono essere necessariamente di natura**

tecnica, non venendo in rilievo l'osservanza dei limiti prescritti dalle leggi speciali (in particolare la L. n. 477 del 1995 sul cosiddetto inquinamento acustico) la cui finalità è quella di garantire la tutela di interessi collettivi e non di disciplinare i rapporti di vicinato. Pertanto, è ammissibile la prova testimoniale quando la stessa, avendo ad oggetto fatti caduti sotto la diretta percezione sensoriale dei deponenti, non può ritenersi espressione di giudizi valutativi (come tali vietati ai testi), e ciò tanto più nell'ipotesi in cui - trattandosi di emissioni rumorose discontinue e spontanee - le stesse difficilmente sarebbero riproducibili e verificabili su un piano sperimentale (Sez. 2, Sentenza n. 2166 del 31/01/2006, Rv. 587169 – 01). Così, dunque, anche se solo sotto l'aspetto probatorio, si ribadisce la distinzione tra tollerabilità delle immissioni (afferenti il rapporto di vicinato) ed accettabilità (dove le immissioni sono diversamente considerate, con riferimento alla tutela di interessi – salute – collettivi): non è. Quindi, detto (e la cosa certamente vale per i rapporti di vicinato) che il rispetto dell'accettabilità integri anche quello della tollerabilità, o viceversa.

Ed è – a ben guardare – questo il fondamento della perimetrazione dei poteri assegnati al giudice, ove si discuta di violazione dell'art. 844 c.c. Infatti, da un lato, la domanda di cessazione delle immissioni che superino la normale tollerabilità **non vincola necessariamente il giudice ad adottare una misura determinata**, ben potendo egli ordinare l'attuazione di quegli accorgimenti che siano concretamente idonei a eliminare la situazione pregiudizievole (Sez. 2 -, Sentenza n. 21504 del 31/08/2018, Rv. 650317 – 01), dall'altro, il **limite di tollerabilità delle immissioni non ha carattere assoluto** ma è relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti; spetta, pertanto, al giudice di merito accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità e individuare gli accorgimenti idonei a ricondurre le immissioni nell'ambito della stessa (Sez. 2, Sent. n. 3438 del 2010). Quindi, l'accertata esposizione ad immissioni sonore intollerabili può **determinare una lesione del diritto al riposo notturno e alla vivibilità della propria abitazione**, la cui prova può essere fornita dal danneggiato anche mediante presunzioni, sulla base di nozioni di comune esperienza, senza che sia necessario dimostrare un effettivo mutamento delle proprie abitudini di vita" (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 11930 del 13/04/2022, Rv. 664838 - 01).

La mente del lettore di cose condominiali corre immediatamente al disposto dell'art. 1138 che prevede il divieto, per il regolamento condominiale, di impedire il possesso o la detenzione di animali domestici di compagnia, rispetto ai quali la sentenza in commento offre un interessante e ben valorizzabile parametro di valutazione della molestia, che risulta, in tesi, idoneo a vanificare la salvaguardia della norma evocata, laddove non di detenzione si tratti, bensì si travalichi l'uso civile anche se non si realizza un'attività commerciale, proprio perché il ricovero di un numero elevato di esemplari di animali genera un'immissione che non è generata da un uso ordinario per civile abitazione, bensì è un'attività di custodia e cura degli animali, indipendentemente dal carattere non commerciale dell'attività, desumibile dall'assenza dello scopo di lucro.

- Una pronuncia sistemica in tema di legittimazione dell'amministratore e dei singoli condomini in tema di modifica o rettifica delle tabelle millesimali (uno spunto di riflessione sulla disciplina pre e post riforma)-

Della specifica legittimazione dell'amministratore in tema di controversia relativa alla definizione dei millesimi di proprietà, si occupa (in modo sistemico) **Cassazione civile sez. II, 23/01/2023, n.1896**

La causa trae origine dall'impugnazione di una delibera assembleare distesa ai sensi dell'art. 1137 c.c., volta ad ottenere la declaratoria di nullità o l'annullamento della delibera a mezzo della quale erano state adottate nuove tabelle millesimali, sul presupposto contestato della realizzazione, sugli immobili di alcuni dei condomini - tra i quali andavano annoverati i ricorrenti - di lavori di ristrutturazione, con conseguenti notevoli modifiche apportate, sia per consistenza, sia per valore e destinazione d'uso.

A detta assemblea essi assumevano di non aver partecipato, riferendo dell' intervenuta approvazione delle tabelle, all'unanimità dei presenti (8 condomini su 13) e per un valore di 757,300 millesimi. Le nuove carature andavano a sostituire quelle in vigore dal 1975, dolendosi del fatto che l'approvazione era avvenuta senza il consenso di tutti i condomini e comunque all'esito di errori commessi dal tecnico incaricato.

Uno dei condomini proprietario di alcuni locali al piano terra (all'evidenza "favorito" dalla disposta revisione) si costituiva in giudizio, resistendo alla domanda avversaria e, in via riconvenzionale, chiedeva che, ove fosse stata accolta la domanda principale, fossero adottate nuove tabelle millesimali, alla luce dei mutamenti della consistenza dell'intero fabbricato e della destinazione delle singole abitazioni, intervenuti dal 1952 (data di determinazione delle tabelle in vigore fino al 1975) sino all'attualità.

Altri condomini si costituivano in giudizio proponendo domanda riconvenzionale sostanzialmente omologabile a quella proposta dal primo condomino.

Anche il condominio si costituiva in giudizio contestando la domanda di nullità o annullamento proposta dai ricorrenti, sostenendo che le tabelle accettate dagli istanti, all'atto del loro acquisto, nel settembre 1975, pacificamente applicate per oltre trent'anni, avevano *natura deliberativa e non contrattuale*, essendo state approvate nell'aprile del 1975, a maggioranza dell'assemblea. Chiedeva, dunque, il rigetto delle domande avversarie: si trattava, dunque, di tabelle "assembleari" e non di tabelle "contrattuali-negoziali".

Disposta consulenza tecnica il Tribunale annullava la deliberazione, in ragione degli errori riscontrati nella redazione delle tabelle approvate, con l'obbligo di restituzione, a cura del condominio, delle somme indebitamente versate dai ricorrenti, e - in accoglimento delle spiegate riconvenzionali subordinate - disponeva la revisione delle tabelle millesimali, secondo lo schema delineato dall'elaborato peritale.

Alcuni dei condomini intervenuti proponevano appello, chiedendo che fosse accertata la validità ed efficacia delle tabelle in uso sin dall'anno 1975, con la conferma dei millesimi di proprietà spettanti agli appellanti nella misura indicata in detta tabella, allegata al riparto consuntivo spese.

Di contro, i condomini che per primi si erano costituiti chiedevano fosse disattesa la domanda di annullamento della deliberazione assembleare che approvava le nuove tabelle, con il conseguente ripristino di quelle in tale sede approvate

Dunque, tre erano sostanzialmente le ipotesi in discussione:

- originaria tabelle millesimali (in vigore dal 1975) di natura deliberativa e non contrattuale;
- tabelle determinate dall'assemblea con la delibera oggetto di impugnazione e che sostituivano quelle originarie adottate sul presupposto della realizzazione sugli immobili di alcuni condomini di lavori di ristrutturazione, con conseguenti modifiche sia per consistenza, sia per valore e destinazione d'uso ;
- nuove tabelle da rideterminare sulla base delle risultanze della CTU, che aveva rinvenuto "errori" in quelle approvate dall'assemblea e che con la sua relazione il CTU aveva emendato.

La Corte di prossimità rigettava sia l'appello principale che quello incidentale rilevando che:

- a) era risultato accertato che i condomini ricorrenti avevano eseguito, all'interno della loro proprietà, dopo l'adozione delle tabelle millesimali - a cura dell'assemblea condominiale - nell'anno 1975, lavori che avevano portato a notevoli modifiche delle unità immobiliari a loro disposizione;
- b) in particolare, risultava realizzato un nuovo scalone per unire l'appartamento già destinato ad abitazione con il solaio posto nel sottotetto, al fine di creare un unico, ben più ampio appartamento, posto su due piani connessi tra loro e destinati ad ufficio, con conseguente incremento, non solo della fruibilità dei locali, ma anche del valore dell'immobile;

c) le nuove tabelle approvate nell'assemblea (la cui delibera risultava impugnata) - pur rispettando le maggioranze prescritte - erano risultate errate, con la conseguente necessità della loro sostituzione con quelle elaborate dal consulente tecnico d'ufficio nominato nel giudizio di primo grado;

d) che i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano potevano essere riveduti e modificati anche nell'interesse di un solo condomino, nel caso in cui - per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazioni di nuovi piani, di espropriazioni parziali o di innovazioni di vasta portata - fosse stato notevolmente alterato il rapporto originario di valore dei singoli piani o porzioni di piano;

e) rilevavano anche le ulteriori, successive modifiche intervenute, aventi per oggetto la parziale modifica del sottotetto del fabbricato, e consistendo le opere eseguite nella parziale trasformazione del sottotetto da abitazione in ufficio, con la contestuale annessione anche di parte delle superfici comuni (disimpegni, legnaia, soffitte, ecc.) nella superficie destinata ad ufficio e con la realizzazione del prolungamento dello scalone principale dal primo al secondo piano;

f) nella buona sostanza (osservava la Corte di Appello) tali interventi avevano conseguentemente determinato una notevole alterazione della consistenza e del valore degli immobili di loro proprietà;

g) anche negli immobili di proprietà della condomina che per prima si era costituita, erano stati effettuati altri rilevanti interventi, che giustificavano la modifica delle tabelle millesimali, risultando, in particolare, esser stata realizzata, nei locali al piano terra già destinati ad abitazione, un collegamento funzionale ad altro confinante fabbricato della stessa proprietà, con la possibilità di accesso a dette due unità immobiliari attraverso il cortile e l'androne comune condominiali.

Conclusivamente, certiorava la Corte, *la disposta revisione delle tabelle aveva riguardo all'attuale consistenza, destinazione e stato di diritto delle varie unità immobiliari, considerando altresì le superfici commerciali delle varie unità e avendo altresì riferimento ai coefficienti correttivi di destinazione, di piano, di prospetto ed affaccio, di luminosità, areazione e volumetria.*

Proponevano ricorso per cassazione i condomini soccombenti (quelli, per intenderci, che avevano impugnato la delibera e che volevano sentir affermare la vigenza delle vecchie tabelle,) ritenendosi, comunque, danneggiati dalla disposta revisione, mentre alcuni degli altri condomini ed il condominio (che - pur preso atto dell'annullamento di quelle approvate dall'assemblea- ritenevano corretta la decisione che disponeva, in ogni caso, la revisione di quelle in essere, stante gli errori riscontrati dal CTU), mentre gli altri condomini - che pur avevano partecipato alla pregressa fase del giudizio - restavano contumaci.

Uno dei motivi di doglianza (quello che più direttamente interessa la presente esposizione) si incentrava sull'assunto che doveva esser affermata la nullità del procedimento di primo grado, della sentenza di primo grado, del giudizio d'appello e della sentenza d'appello, per violazione dell'art. 102 c.p.c., per avere la Corte di merito omesso di notificare ai condomini contumaci le domande riconvenzionali di revisione delle tabelle millesimali. Assumevano i ricorrenti che, a fronte della proposizione di una domanda di revisione delle tabelle millesimali, tutti i condomini sarebbero stati litisconsorti necessari, nella fattispecie pretermessi.

Allegazione risolutivamente rigettata dalla Corte, che - per dimostrarne l'infondatezza - **trascorre dettagliatamente della la legittimazione passiva dell'amministratore, rispetto alla domanda, volta alla determinazione o, come nella specie, alla revisione, ex art. 69 disp. att. c.c., della tabella millesimale.** Va premesso che la fattispecie considerata dalla Corte si riferisce alla disciplina ante - riforma, ma i principi affermati ben possono esser valorizzati anche alle fattispecie normate dopo l'entrata in vigore della l. 220/21012.

Peraltro, il novellato art. 69 disp. att. c.c. risolve testualmente il problema, affermando che:

- rettifica o modifica debbono esser assunte all'unanimità

- non è richiesta l'unanimità, ma solo la maggioranza qualificata semplice (1136 co.2) quando si deve dar seguito (anche nell'interesse di un solo condomino) quando (1) quando risulta che sono

conseguenza di un errore (e deve trattarsi di errore sulle modalità di determinazione della caratura millesimale, non di errore di diritto), ovvero (2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Il terzo comma risolve espressamente il problema della legittimazione passiva, pur se "ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68", prevedendo che "può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore". Ove ciò avvenga, il professionista è tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea dei condomini dell'azione intrapresa e, se non lo fa, è passibile di revoca e di risarcimento del danno. L'amministratore che non adempie all'obbligo di informativa può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

A mio modo di vedere, il fatto che della lite debba comunque esser notizia l'assemblea e, dunque, tutti i condomini (senza, tuttavia, che sia specificato che quest'ultima debba/possa deliberare la partecipazione alla lite) potrebbe far pensare che l'informativa è volta anche a consentire il diretto intervento dei singoli condomini nella lite, anche in ragione del fatto che la norma usa il verbo "può", facendo intendere che il convenire in causa l'amministratore sia una "facilitazione" per il condomino che vuol incardinare la lite per ottenere la rideterminazione dei millesimi, ma che non si possa a priori escludere la più complessa articolazione in forza della quale la domanda possa esser distesa nei confronti di tutti i singoli condomini. I quali restano, in ogni caso, contraddittori necessari ove si controverta di millesimi "contrattuali" e, dunque, quando la nuova determinazione involga la definizione della proprietà solitaria di ciascun comunista e, perciò, per usare lo stesso lessico della sentenza in commento, quando la definizione dei millesimi abbia natura deliberativa e non contrattuale. Sul punto, peraltro, non sono ancora intervenute pronunce di legittimità che abbiano definito lo specifico ambito di operatività delineato dall'art. 69 disp. att. c.c.

Torniamo al percorso argomentativo della sentenza.

Afferma (e ribadisce) la Corte che **(anche ante riforma) rispetto alla domanda volta alla determinazione o alla revisione delle tabelle millesimali in applicazione aritmetica dei criteri legali, spetta all'amministratore, senza alcuna necessità di litisconsorzio tra tutti i condomini,** trattandosi di controversia rientrante tra le attribuzioni allo stesso riconosciute dall'art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 2635 del 04/02/2021).

Al proposito è testualmente ribadita la distinzione tra tabelle deliberative e tabelle contrattuali, ricordando la Corte che all'esito dell'affermazione del fondamento assembleare (deliberativo), e non già unanimitario (convenzionale), dell'approvazione delle tabelle, non può sussistere alcuna limitazione in relazione alla legittimazione, dal lato passivo, dell'amministratore per qualsiasi azione, ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 2, diretta alla determinazione giudiziale o alla revisione di una tabella millesimale che consenta la distribuzione proporzionale delle spese in applicazione aritmetica dei criteri legali: dunque, se non si discute di effettiva estensione della proprietà solitaria, ma solo di traduzione "numerica" della sua estensione, la legittimazione passiva dell'amministratore non può esser messa in discussione.

Per passare dalla teoria alla pratica: gli attori avevano assunto l'erroneità delle tabelle millesimali vigenti (quelle del 1975, all'esito dell'annullamento delle tabelle millesimali approvate nell'assemblea), in relazione ai valori proporzionali delle singole unità immobiliari di pertinenza: si tratta, dunque, dice la Corte, di controversia rientrante tra le attribuzioni dell'amministratore stabilite dall'art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali dello stesso, senza alcuna necessità del litisconsorzio di tutti i condomini.

Ciò deriva dal fatto che (affermata, sulla scorta del decum di Cassazione civile sez. un., 09/08/2010, n.18477, che *l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini*) va riconosciuta all'assemblea la competenza gestoria (secondo l'arresto appena citato, ante riforma, si riteneva *sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c.*) in ordine all'approvazione e alla revisione delle tabelle millesimali.

Se così è (essendo l'amministratore l'esecutore esclusivo delle deliberazioni dell'assemblea, pressochè testualmente art. 1130 co.1. n° 1 c.c.) non vi può essere ostacolo – chiosa la Corte Ceorenziatrice - nel ravvisare altresì la rappresentanza giudiziale dell'amministratore, come del resto desumibile dall'art. 69 disp. att. c.c., già richiamato comma 2 nella riformulazione conseguente alla L. 11 dicembre 2012, n. 220, nella specie non applicabile *ratione temporis* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6735 del 10/03/2020; Sez. 2, Sentenza n. 19651 del 04/08/2017).

Si tratta, precisa la Cassazione, della traduzione processuale di una perimetrazione sostanziale, meglio, dell'approdo giurisprudenziale (di cui appena sopra s'è detto) secondo cui l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo, a tal fine, sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 30392 del 21/11/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 27159 del 25/10/2018; Sez. U, Sentenza n. 18477 del 09/08/2010)._

Abbiamo anticipato che la decisione ha una portata sistemica. LA Corte, infatti, non si occupa solo della legittimazione dell'amministratore, ma anche di quella dei singoli condomini, disattendendo la doglianza con la quale veniva dedotta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 100 e 105 c.p.c., per avere il giudice di prossimità omissso di rilevare la carenza di legittimazione e di interesse ad agire di alcuni condomini, in ordine allo svolgimento delle domande riconvenzionali dirette ad ottenere la formazione di nuove tabelle millesimali, con conseguente inammissibilità di dette domande riconvenzionali.

Dicevano i ricorrenti: se unico legittimato a stare in giudizio sarebbe stato l'amministratore del condominio, conseguentemente solo quest'ultimo avrebbe potuto proporre nuove domande.

La Corte è *tranchant*: la legittimazione attiva a spiegare la riconvenzionale di revisione delle tabelle millesimali spetta ai singoli condomini e non già al solo contraddittore necessario (ossia all'amministratore del Condominio): su questa base si potrebbe, dunque, affermare che l'amministratore si vede riconosciuta una legittimazione limitata al lato passivo (rovesciando il paradigma ordinario, secondo il quale è il condomino a vedersi attribuita una legittimazione concorrente, rispetto a quella attribuita, in via generale, all'amministratore). Ciò, del resto, risulta – con massima evidenza – dal dato testuale: “può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore”.

A conferma dell'assunto si richiama il consolidato orientamento, secondo il quale la pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali non ha efficacia retroattiva e questo, dunque, comporta che non possa affatto affermarsi l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore, il che provocherebbe, altrimenti, pretese restitutorie correlate alle ripartizioni delle spese medio tempore operate, in applicazione della cosiddetta "teoria del saldo" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6735 del 10/03/2020; Sez. 2, Sentenza n. 4844 del 24/02/2017; Sez. 3, Sentenza n. 5690 del 10/03/2011; Sez. U, Sentenza n. 16794 del 30/07/2007).

Una ricostruzione di tal fatta, conferma la Corte, **trova temperamento laddove venga, invece, in considerazione l'aspetto “contrattuale” (quando, cioè e sempre per usare il gergo della sentenza in esame, le tabelle rivestano natura non deliberativa, ma contrattuale)**: in tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro

autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, u.p., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ma ciò, fanno intendere i giudici di legittimità, non vuol dire che tutte le volte che i condomini derogano, di fatto, alla definizione della caratura millesimale secondo i canoni posti dall'art. 1118 cc e 68 disp. att., diano vita alla "diversa convenzione": infatti, l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (p.e. predisposte dall'unico originario proprietario o realizzate per il tramite dell'accordo unanime di tutti i condomini), può anche significare che i condomini intendono (pur convenzionalmente) determinare quantitativamente (quindi, con efficacia meramente dichiarativa e senza direttamente incidere sulla consistenza dominicale) la portata dei rispettivi diritti ed obblighi (senza, in alcun modo, influire, così, sulla loro effettiva natura ed estensione).

In questo caso, secondo la Corte, trattandosi della semplice approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima, la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 1848 del 25/01/2018).

La singolarità del caso esaminato sta proprio nel fatto che domanda principale e riconvenzionale definivano un diverso ambito cognitivo: "l'impugnazione della delibera di **approvazione** delle tabelle millesimali e la domanda volta ad ottenerne la **revisione** nei casi previsti dalla legge perseguono scopi diversi: la prima uno scopo precipuamente caducatorio, la seconda ha una valenza costitutiva, volta appunto a determinare dei nuovi valori proporzionali, a cui deve attenersi il riparto delle spese, alla stregua dell'effettivo stato dei luoghi".

Un'ultimo interessante sviluppo argomentativo sull'**errore e sui presupposti dell'alterazione oltre il quinto (o "notevole")**

Con un ulteriore (anch'esso disatteso) motivo i ricorrenti si dovevano non esser stato dimostrato l'errore da cui sarebbe stata affetta la precedente tabella, né la notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Oppongono gli Ermellini:

a) in punto "errore"

I previgenti art. 68 e 69 disp. att. c.c., prevedevano che il regolamento di condominio dovesse precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini. Si imponeva, poi (ma non è tanto diverso da quanto oggi avviene) che tali valori fossero rapportati in millesimi, rispetto al valore dell'intero edificio e, a loro volta, consacrati in un'apposita tabella allegata al regolamento.

Questi valori, ricorda la Corte, possono (potevano) essere riveduti e modificati, anche nell'interesse di un solo condomino nel caso di errore ed in quello di "notevole alterazione" (oggi, come ricordato, alterazione del rapporto di valore oltre il quinto).

Sotto il profilo della ripartizione dell'onere probatorio, la parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza. Ciò avviene nel caso di dimostrazione dell'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che

impongono necessariamente una diversa valutazione degli immobili in questione, rispetto al resto del condominio.

A sua volta il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11290 del 10/05/2018; Sez. 6-2, Ordinanza n. 1848 del 25/01/2018; Sez. 2, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5942 del 15/06/1998): e così la Corte ribadisce quali debbano essere i canoni e gli elementi di fatto da valorizzare per definire l'esatta caratura millesimale.

Dal punto di vista sostanziale, però, la possibilità di richiedere la revisione delle tabelle millesimali è condizionata dall'esistenza di uno od entrambi i presupposti indicati dall'art. 69 disp. att. c.c.: in questo caso, onerato della prova della sussistenza dei presupposti per dar seguito alla revisione delle tabelle, in base alla regola generale del riparto dell'onere probatorio e quantomeno con riferimento agli errori obiettivamente verificabili, da chi intende modificare le tabelle (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25790 del 14/12/2016).

Dunque, bisogna distinguere:

- la divergenza (e/o l'errore) possono essere dimostrati anche implicitamente (ed il giudice è poi chiamato a definire il valore delle singole quote e, dunque, ad accertare l'eventuale divergenza)
- la sussistenza dei presupposti sostanziali (errore ed alterazione successiva), invece, deve essere dimostrata dal soggetto che chiede procedersi a revisione.

b) in punto alterazione.

L'apprezzamento della fattispecie concreta merita anch'essa particolare considerazione: attraverso l'analisi degli interventi effettivamente realizzati, la Corte fa capire quando può effettivamente ritenersi sussistente l'alterazione.

Questo il testuale esordio: "*i presupposti per la revisione sono stati debitamente argomentati dalla pronuncia impugnata.*" In concreto:

- in ipotesi di riunione orizzontale di due parti di un appartamento in condominio, dapprima separate, con la costituzione di due diversi accessi, non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari: questa immutazione, dice la Corte, non realizza il presupposto della notevole alterazione,
- nell'ipotesi di riunione orizzontale sarà onere dell'assemblea quello di provvedere a quantificare le spese relativamente alla nuova unità così creata, prima formata da due parti, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15109 del 03/06/2019; Sez. 2, Sentenza n. 13184 del 24/06/2016; Sez. 2, Sentenza n. 1408 del 19/02/1999; Sez. 2, Sentenza n. 9579 del 13/09/1991).

Ciò conferma – a detta della Corte – che le tabelle millesimali possono essere rivedute o modificate solo in caso di notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. In questo senso, si osserva, esiste contiguità logica tra la vecchia e la nuova normativa: **anche la recente riforma del condominio, attuata con la L. n. 220 del 2012, ha riservato la modifica delle tabelle millesimali alle ipotesi in cui, a causa delle mutate condizioni di una parte dell'edificio, sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.**

Ecco, dunque, la sintesi: l'errore che giustifica l'emenda la tabella che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, ma sempre (e solo) attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero

a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19797 del 04/10/2016; Sez. 2, Sentenza n. 3001 del 10/02/2010). Dunque, resta confermato che l'errore di diritto che rileva non è quello sull'applicazione di una norma, ma quello che presidia la valorizzazione degli elementi materiali, per dar seguito al calcolo del valore della proprietà solitaria in rapporto alla sua appartenenza al condominio.

Gli errori rilevanti ai fini della revisione delle tabelle, debbono, dunque, presentare una duplice caratterizzazione:

- 1) essere causa di apprezzabile divergenza (oggi, oltre il quinto della consistenza proporzionale) tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse,
- 2) essere obiettivamente verificabili (ad esempio: divergenze di estensione della superficie, di piano e simili), restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza (ai fini dell'errore) dei criteri soggettivi (ad esempio, d'ordine estetico e simili) nella stima degli elementi necessari per la valutazione ex art. 68 disp. att. c.c.

Va – peraltro – precisato che la notevole alterazione del rapporto tra i valori proporzionali **non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile**, potendosi anche avere la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali.

Come vada accertato, in concreto, tutto ciò, la Corte lo dice chiaramente: spetta al giudice del merito stabilire, di volta in volta, se il mutamento delle condizioni dei luoghi o le opere realizzate siano tali da implicare la revisione di detti valori. Tale apprezzamento, che è “di puro fatto”, rimane sottratto al controllo di legittimità, se sorretto da adeguata motivazione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 17391 del 17/06/2021; Sez. 2, Sentenza n. 7300 del 26/03/2010; Sez. 2, Sentenza n. 15094 del 22/11/2000; Sez. U, Sentenza n. 6222 del 24/01/1997).

Sembra, a conclusione di questo articolato percorso, riportare le circostanze in forza delle quali il giudice di legittimità ha ritenuto esser raggiunta la prova della “notevole alterazione”, perché è risultato acclarato che

- sugli immobili dei ricorrenti e di altro condomino erano stati eseguiti lavori di ristrutturazione con notevoli modifiche, sia in ordine alla consistenza dei beni, sia con riguardo al valore e alla destinazione d'uso;
- si è, dunque, accertata la ricorrenza di notevoli modifiche apportate alle unità immobiliari a disposizione dei ricorrenti;
- partitamente, si è riscontrata la realizzazione di un nuovo accesso, così da creare un unico, ben più ampio, appartamento (non è rilevante, secondo la Corte, per escludere la notevole alterazione, il fatto che la creazione di un nuovo accesso sia avvenuta sullo stesso piano e non su un piano diverso);
- questo ben più ampio appartamento ha subito anche un “mutamento di destinazione d'uso” essendo stato destinato, appunto, non più ad abitazione ma ad ufficio;
- tutto ciò ha determinato un conseguente incremento, non solo della fruibilità dei locali, ma anche del valore dell'immobile, specie per la zona sottotetto, per la quale nell'elaborazione delle prime tabelle millesimali erano state applicate sensibili riduzioni, in virtù della situazione di degrado e precarietà in cui all'epoca si trovavano;
- infine, si è evidenziato che negli immobili era stata effettuata la parziale modifica del sottotetto del fabbricato e le opere eseguite erano consistite nella parziale trasformazione del sottotetto da abitazione in ufficio, con contestuale annessione anche di parte delle superfici comuni (disimpegni, legnaia, soffitte);
- da ultimo è certamente innovazione significativa il fatto che sia stato realizzato un collegamento funzionale tra i due locali al piano terra, con conseguente possibilità di accesso alle unità immobiliari attraverso il cortile e l'androne comune condominiale.

E qui, quasi a chiusura del ragionamento fin qui sviluppato, la Corte inserisce un ultimo paesaggio, a mezzo del quale attesta la differenza tra vecchia e nuova disciplina: ammonisce la Cassazione che i concetti di **notevole alterazione e alterazione oltre il quinto, non sono sovrapponibili**: la notevole alterazione tra i valori di piano (rispetto alle parti comuni) non si identifica con l'alterazione per più di un quinto di cui alla novella, poiché altrimenti la previsione risultante dalla riforma (che, ai sensi della L. n. 220 del 2012, art. 32 è entrata in vigore a decorrere dal 18 giugno 2013) avrebbe mera natura interpretativa e non già innovativa.

In pratica (lasciando all'interprete l'arduo compito di individuare il confine tra le due ipotesi), il riferimento quantitativo di cui alla riforma può costituire un criterio orientativo o di esplicitazione della "notevole" alterazione, spettando comunque il giudizio sulla consistenza del mutamento, ai fini della emenda delle tabelle, alla discrezionalità dell'autorità giudiziaria, che dovrà stabilire quando il divario sia "notevole".

Dunque, laddove vi sia il superamento del quinto, si ha sicuramente alterazione notevole, ma non è vero il contrario, nel senso che per aversi alterazione notevole non è detto si debba avere – per forza di cose – il superamento del quinto: quest'ultimo costituisce (ma solo oggi) il limite minimo perché si possa ritenere legittimata la revisione delle tabelle anche nell'interesse di un solo condomino.

Per il passato, il concetto di “notevole” non può essere appiattito sul superamento del limite del quinto, potendosi ritenere che anche alterazioni minori possano (secondo – ovviamente – un prudente apprezzamento rimesso al giudice del merito) integrare il presupposto per la modifica delle tabelle.

Resta il fatto che, proprio in conseguenza dell'affermata natura innovativa del “nuovo” art. 69 disp. att. la nuova formulazione troverà applicazione per tutte le richieste di modifica delle tabelle millesimali introdotte dopo l'entrata in vigore, senza possibilità di ricorrere – in queste ipotesi – al canone della “notevole alterazione”.

- una precisazione (di portata generale) su nullità del contratto di compravendita ed intervenuta usucapione -

All'interno della complessa fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 23/01/2023, n.1905** si rinviene un dictum, che ben può esser rilevante in materia condominiale, in relazione al rapporto tra contratto di compravendita ed intervenuta usucapione. Par sufficiente riportare testualmente il corrispondente passaggio motivazionale .

Una preliminare precisazione in tema di **“prova” nell' actio negatoria servitutis**:

- la parte che agisce in giudizio per far accertare l'inesistenza dell'altrui diritto di servitù su un fondo del quale affermi di essere il proprietario non ha l'onere di fornire, come nell'azione di rivendica (e cioè dimostrando il suo titolo di acquisto e quello dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario), la prova rigorosa della proprietà del fondo servente (Cass. n. 2838 del 1999; Cass. n. 10149 del 2004; Cass. n. 21851 del 2014),
- nel caso in cui il convenuto lo contesti, l'attore ha, però, l'onere di fornire la prova del titolo di acquisto del fondo servente anche se può fornire la relativa dimostrazione con ogni mezzo, comprese le presunzioni (Cass. n. 803 del 2022; Cass. n. 472 del 2017; Cass. n. 21851 del 2014; Cass. n. 10149 del 2004; Cass. n. 2838 del 1999),
- nell'azione negatoria, in effetti, la titolarità del bene si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia sicché la parte che agisce in giudizio non ha l'onere di fornire, come nell'azione di rivendica, la prova rigorosa della proprietà, essendo sufficiente la dimostrazione, con ogni mezzo ed anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un titolo valido e ciò sul presupposto che l'azione non mira necessariamente all'accertamento dell'esistenza della titolarità della proprietà ma all'ottenimento della cessazione dell'attività lesiva, spettando, per contro, al convenuto

l'onere di provare l'esistenza del diritto a lui spettante, in virtù di un rapporto di natura obbligatoria o reale, di compiere l'attività lamentata come lesiva dall'attore (Cass. n. 24183 del 2021, in motiv.).

Per quanto riguarda lo **specifico dell' usucapione**, si ribadisce che

- il contratto di compravendita con cui viene trasferito il diritto di proprietà di un immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione non è viziato dalla nullità ancorché l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario (Cass. n. 2485 del 2007; Cass. n. 7853 del 2018; Cass. n. 4106 del 2019, in motiv.; Cass. n. 8626 del 2022);
- l'acquisto per usucapione avviene ipso iure per il semplice fatto del possesso protratto per venti anni e la sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione del diritto di servitù ha natura meramente dichiarativa e non costitutiva del diritto stesso (Cass. n. 2717 del 1982; Cass., n. 8650 del 1994)

- ancora in tema di tabelle millesimali: il regolamento contrattuale non importa la natura “contrattuale” delle tabelle: se hanno natura meramente ricognitiva dei beni comuni attribuiti alla proprietà solitaria basta la maggioranza qualificata semplice -

Del rapporto tra tabelle millesimali e regolamento contrattuale si occupa **Cassazione civile sez. II, 30/01/2023, n.2712**

La condomina divenuta tale in forza di decreto di trasferimento in sede di procedura fallimentare, impugnò la delibera condominiale, chiedendo dichiararsi la nullità nella parte in cui erano state approvate le nuove tabelle millesimali nonché il consuntivo della gestione conclusa e quello preventivo.

Il Tribunale rigettò l'impugnazione sul rilievo che le tabelle condominiali non avessero natura contrattuale e potessero essere modificate con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2 c.c.. tale conclusione veniva condivisa dal giudice di appello, che rigettava il gravame proposto dalla condomina, precisando che – a suo modo di vedere – l' appellante avesse espresso il consenso con 'voto favorevole' alla modifica delle tabelle, ponendo la riserva solo sull'individuazione del tecnico. In ogni caso, precisava la Corte, *la natura contrattuale del regolamento condominiale non si estendeva alle tabelle millesimali, la cui finalità era quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali.*

La sentenza di secondo grado veniva ricorsa per Cassazione, che – tuttavia – non incontrava il favore della Corte, che – tuttavia – correggeva la motivazione, osservando (per quel che riguarda l'ambito della nostra indagine):

- la lesione del diritto del condomino sorge con la definitiva approvazione delle tabelle in cui vengono stabiliti i nuovi criteri di riparto delle spese, sulla base dei millesimi attribuiti al singolo condomino
- correttamente si afferma nella sentenza impugnata, **l'approvazione all'unanimità non era necessaria in quanto la natura contrattuale del regolamento condominiale non si estende alle tabelle millesimali**, le cui finalità è quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali (Cassazione civile sez. un., 09/08/2010, n. 18477)
- è insegnamento costante di legittimità quello, secondo il quale, in tema di condominio, l'atto di **approvazione** delle tabelle millesimali, al pari di quello di **revisione** delle stesse, **non ha natura negoziale**, con la conseguenza che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. (Cassazione civile sez. II, 25/10/2018, n. 27159; Cassazione civile sez. II, 10/03/2020, n. 6735)

- ammaestramento (chiosano gli ermellini) che è stato affermato con nitidezza nella recente pronuncia delle **Sezioni Unite del 14.4.2021, n. 9839, con riferimento sia all'atto di approvazione delle tabelle millesimali che a quello di revisione delle stesse**; e', infatti, sufficiente la **maggioranza qualificata** di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengono con **funzione meramente ricognitiva** dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella **"diversa convenzione"**, di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'**approvazione unanime dei condomini**.

-ancora sulla legittimazione processuale nel caso di giudizio avente ad oggetto la revoca dell'amministratore: sono parti il ricorrente (singolo condomino) e l'amministratore, non il condominio. -

Di contenzioso tra amministratore e condominio (sotto l'aspetto processuale) si occupa **Cassazione civile sez. II, 30/01/2023, n.2726**.

La causa trae origine dall' opposizione a decreto ingiuntivo promosso dal condominio nei confronti del precedente difensore che reclamava il pagamento del compenso per l'attività professionale.

Deduciva il condominio opponente che il difensore aveva posto come unica prova scritta a fondamento della propria pretesa, ai sensi dell'art. 634, comma 1, c.p.c., il verbale dell'assemblea , con il quale era stato approvato il consuntivo condominiale, in cui risultavano computati anche gli onorari relativi ai citati giudizi di revoca dell'amministratore, senza tener conto che la detta delibera era stata annullata con sentenza, passata in giudicato, con la quale erano state ritenute non dovute le spese legali esposte nel bilancio del 2007, in quanto *lo stesso condominio non era stato parte nei giudizi suindicati né legittimato a parteciparvi, trattandosi di una domanda proposta da un singolo condomino nei confronti dell'amministratore in proprio*.

L' eccezione di carenza di legittimazione del condominio a partecipare ad un giudizio promosso da un singolo condomino per la revoca dell'amministratore, era ritenuta fondata dal Tribunale, prima, e dalla Corte di Appello, poi, atteso che il relativo procedimento rivestiva il carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed era ispirato all'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore.

Di tale ricostruzione si doleva il soccombente, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte che dichiarava il motivo inammissibile.

Tal conclusione è così giustificata:

- il Condominio non aveva conferito - con riferimento al giudizio per la revoca dell'amministratore - alcun incarico al professionista ricorrente perché tale **giudizio si era venuto ad instaurare tra il condomino, che aveva esercitato l'iniziativa giudiziaria, e l'amministratore, che non poteva intendersi costituito né aveva alcuna legittimazione in proposito, per lo stesso Condominio**,
- la delibera assembleare condominiale, contenente l'approvazione del consuntivo della gestione ordinaria e della situazione patrimoniale dell'esercizio 2007 - che presentava, tra le voci di spesa, anche quella riguardanti le spese legali per i due citati giudizi di revoca dell'amministratore -, era stata annullata, a seguito di sua impugnazione, con sentenza passata in giudicato, proprio sul presupposto che tali spese non avrebbero potuto gravare sul bilancio condominiale
- richiama – a sostegno di tale argomentare – la Corte due suoi precedenti (Cass. n. 23955 del 2013 e Cass. n. 4696 del 2020) nei quali precisava che, **nel giudizio promosso da un condomino per la revoca dell'amministratore, interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore (a titolo personale), non anche il Condominio**, che, pertanto,

non può intervenire in adesione all'amministratore, né beneficiare della condanna alle spese del condomino ricorrente

- ciò in quanto il **procedimento** di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio
 - riveste **carattere eccezionale ed urgente**, ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore
 - una tale caratterizzazione rende **inammissibile l'intervento adesivo del condominio ovvero di altri condomini** rispetto a quello istante, uniche parti legittimate a parteciparvi e contraddirvi essendo il ricorrente e l'amministratore, con la conseguenza che gli effetti del regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c. devono esaurirsi nel rapporto tra costoro.

-rientra tra le attribuzioni dell'amministratore la tutela in forma specifica del bene comune mediante ripristino della situazione di fatto esistente prima dell'attività appropriativa o distrattiva, ma non quella volta ad ottenere il risarcimento del danno conseguentemente arrecato, che spetta, invece, ai singoli condomini. Il sottosuolo come bene comune ex art. 1117 c.c. -

Particolarmente articolata la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 31/01/2023, n.2786**. La Corte è chiamata a pronunciarsi, tra le altre cose, sull'eccezione di carenza di legittimazione processuale dell'amministratore in una causa in cui si discuteva di risarcimento dei danni derivanti dalle infiltrazioni di acqua verificatesi nell'unità immobiliare di dell'attore, sita al piano interrato dell'edificio condominiale, infiltrazioni provenienti dal cortile condominiale.

provenienti dal cortile condominiale, con decorrenza dal 2006 fino al momento della condanna.

L'amministratore, che si costituiva per il condominio, resisteva alla domanda avversaria e, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna della società istante al risarcimento dei danni e, comunque, alla totale rimessione in pristino della situazione preesistente, in relazione ai lavori di ristrutturazione e demolizione eseguiti nella proprietà solitaria, che avevano reso inservibili per gli altri condomini parti comuni dell'edificio, e in particolare il sottosuolo, e determinato l'illegittima modificazione della facciata dell'edificio medesimo, in totale dispregio sia delle previsioni legali sia del regolamento condominiale.

Il Tribunale accoglieva la domanda riconvenzionale avanzata dal condominio, rigettando, per quanto qui interessa, l'eccezione preliminare relativa al difetto di legittimazione processuale dell'amministratore del condominio a spiegare domanda in via riconvenzionale, atteso che in atti vi era una deliberazione assembleare, la quale conferiva incarico ai legali per agire non solo in via amministrativa, ma anche per la tutela del condominio in sede civilistica, rilevando, altresì, che comunque, l'assemblea aveva sostanzialmente ratificato l'operato dell'amministratore e, risolutivamente, che, in ogni caso, l'amministratore aveva agito per tutelare il sottosuolo dell'edificio compromesso dalle opere eseguite dall'attrice e, quindi, era legittimato, a prescindere da una specifica autorizzazione dell'assemblea condominiale, trattandosi del compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

Tale determinazione veniva resistita dal condomino danneggiato (e condannato alla rimessione in pristino), ma la Corte di Appello (sempre per quel che qui interessa un punto legittimazione dell'amministratore) confermava la decisione di primo grado, ma solo per quel che riguardava la pronuncia sulle parti comuni (cioè, la tutela del sottosuolo comune).

Precisava, al proposito, che l'eccezione di carenza di legittimazione processuale attiva dell'amministratore del condominio era parzialmente fondata, ma solo limitatamente alla proposizione della domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni per mancato utilizzo del bene, mentre rientravano nella competenza dell'amministratore quelle afferenti la rimessione in pristino nelle parti comuni dell'edificio asseritamente modificate (facciata interna) o sottratte all'uso degli

altri condomini (sottosuolo), in quanto riconducibili al novero degli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio. Tale qualifica non poteva, per contro, esser riconosciuta con riferimento alla domanda di risarcimento dei danni, non solo non rientrava in alcuna delle attribuzioni dell'amministratore, ma ancor prima si riferiva a pregiudizi subiti, non già dal condominio, bensì dai singoli condomini, in quanto impediti nel godimento di parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che la legittimazione ad agire dell'amministratore avrebbe richiesto un apposito mandato da parte di ciascuno dei condomini interessati individualmente, non essendo sufficiente neppure un'autorizzazione, ancorché specifica, dell'assemblea.

La pronuncia in punto legittimazione veniva ricorsa per Cassazione dal condomino danneggiato (ma non dal condominio) che ribadiva la tesi secondo la quale l'amministratore non poteva ritenersi legittimato a proporre domanda riconvenzionale (per quel riguardava il pregiudizio arrecato alle parti comuni e la conseguente condanna ripristinatoria avente ad oggetto la disposta rimessione in pristino della situazione preesistente all'effettuazione dei lavori di scavo).

La censura, tuttavia, non incontrava il favore della Corte, la quale ribadiva la distinzione accolta dal giudice di appello.

L'infondatezza dell'eccezione sollevata dal ricorrente è affermata dalla Corte

sul presupposto (incontestato) che ricadono nell'ambito degli **atti conservativi che l'amministratore può compiere, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c.**, senza la previa delibera autorizzativa dell'assemblea (o la successiva ratifica), eventualmente attraverso la promozione di azioni processuali per la tutela delle parti comuni dell'edificio, anche le iniziative non connotate dal requisito dell'urgenza, purché volte a salvaguardare l'integrità di un bene comune.

Conclusione, ricorda la Corte suffragata dalla costante giurisprudenza di legittimità, secondo la quale sussiste, infatti, la legitimatio ad causam e ad processum dell'amministratore del condominio, senza bisogno di alcuna autorizzazione, allorquando egli agisca a tutela di beni condominiali, giacché i poteri promanano direttamente dalla legge e precisamente dall'art. 1130, n. 4, c.c., che pone addirittura come dovere proprio del suo ufficio quello di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, potere-dovere da intendersi non limitato agli atti cautelativi ed urgenti, ma esteso a tutti gli atti miranti a mantenere l'esistenza e la pienezza o integrità di detti diritti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5772 del 23/03/2004; Sez. 2, Sentenza n. 6494 del 06/11/1986).

Sempre secondo la consolidata giurisprudenza della Corte, una tale conclusione è confermata, con il ricorso al canone dell'analogia, attraverso l'individuazione della categoria logica degli "atti conservativi" che il chiamato all'eredità può compiere prima di accettare, ai sensi dell'art. 460, comma 2, c.c.. Secondo la norma da ultimo invocata, essi si distinguono dalle azioni possessorie che possono essere intraprese ai sensi del comma 1 di tale disposizione e consistono in atti di gestione dei beni indirizzati ad assicurare il mantenimento dello stato di fatto quale esistente. Lo stesso, dice la Corte, deve dirsi per l'amministratore di condominio: la natura conservativa dell'atto non è connotata dall'aspetto strumentale inerente all'indifferibilità del suo espletamento, bensì dal vincolo teleologico da cui è avvinto il suo compimento (in pratica dal "fine" che tali atti vogliono realizzare), essenzialmente indirizzato a preservare l'integrità fisica e giuridica nonché la consistenza materiale del bene comune (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6190 del 03/05/2001; Sez. 2, Sentenza n. 13611 del 12/10/2000; Sez. 2, Sentenza n. 6593 del 11/11/1986; Sez. 2, Sentenza n. 3510 del 28/05/1980).

E' illuminante (per comprendere la portata della distinzione operata dalla Corte) la riconduzione di tale ricostruzione generale al caso concretamente sottoposto all'esame della Corte: la rimessione in pristino dello stato del sottosuolo, di cui il condomino ricorrente si è appropriato attraverso le opere di escavazione volte ad ingrandire il bene di sua proprietà esclusiva, costituisce azione propria diretta a far cessare la privazione di un bene comune, sicché il suo esperimento – conclude la Cassazione - non era condizionato alla esclusiva formulazione di azioni possessorie o d'urgenza. Per atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (quelli, dunque, che

l'amministratore ha il potere-dovere di realizzare senza veicolare la problematica in sede assembleare, fermo sempre restando - aggiungiamo noi - l'obbligo di diligente e tempestiva informativa, ma qui siamo nell'ambito del contratto di mandato amministrativo) sia gli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) sia gli atti giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi), necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, indipendentemente dal momento in cui essi siano avviati rispetto all'epoca di realizzazione delle condotte lesive di beni comuni.

Precisa, conclusivamente, la Corte che (a' fini che ne occupano) la radicale privazione di tale bene non può essere assimilata al mutamento della sua destinazione d'uso, dovendosi distinguere tra tutela in forma specifica del bene comune mediante ripristino della situazione di fatto esistente prima dell'attività appropriativa o distrattiva (rispetto al diritto di pari uso) realizzata dal condomino (rispetto alla quale è certa l'autonoma legittimazione dell'amministratore) e azione risarcitoria connessa alla lesione di tale bene. Quest'ultima azione, invece, è preclusa all'amministratore in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini (nel qual caso egli agisce non tanto come amministratore, bensì come rappresentante-mandatario dei singoli condomini), che al professionista conferiscano il distinto incarico di esperire le azioni risarcitorie per i danni subiti dalle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 3846 del 17/02/2020; Sez. 2, Sentenza n. 217 del 12/01/2015; Sez. 2, Sentenza n. 22656 del 08/11/2010).

La Corte è chiamata a pronunciarsi anche sulla riconducibilità del sottosuolo alle "parti comuni", a' sensi dell'art. 1117 c.c.

Opponeva il ricorrente che l'edificio si sviluppava su muri, pilastri e altri manufatti d'appoggio, sicché il suolo avrebbe potuto essere considerato proprietà comune solo per la parte necessaria al suo sostentamento, né la proprietà condominiale avrebbe potuto estendersi sino alla porzione oggetto dello scavo posta ad una quota superiore rispetto al livello delle fondazioni.

L'infondatezza della censura è affermata dalla Corte sulla scorta del seguente argomentare:

- la **zona esistente in profondità**, al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, **in mancanza di un titolo che attribuisca ad alcuno di essi** la proprietà esclusiva, **rientra per presunzione** (ma ben sappiamo che più che di presunzione, si deve parlare di criterio di attribuzione) **in quella comune tra i condomini**, anche ai sensi del disposto dell'art. 1117 c.c. all'esito della novella di cui alla L. n. 220 del 2012
- dunque, nessuno dei condomini può, senza il consenso degli altri, **procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti**, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, limiterebbe l'altrui uso e godimento ad essa pertinenti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 33163 del 16/12/2019; Sez. 6-2, Ordinanza n. 29925 del 18/11/2019; Sez. 2, Sentenza n. 6154 del 30/03/2016; Sez. 3, Sentenza n. 15383 del 13/07/2011).

andrea andrich