

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Giugno 2023

GIUGNO 2023

- 15660** condominio, distanze, servitù di veduta e muro di contenimento dello scoperto: ancora sul concetto di “costruzione”
- 16177** sulla tempestività di (ogni) notifica
- 16277** ancora sull’invalidità della delibera di approvazione della spesa (in specie cancello carraio e sua automazione poste a carico delle unità immobiliari al piano terreno)
- 16339** consorzio edilizio e residuale applicazione della disciplina condominiale: quasi un obiter a conferma di un consolidato principio
- 16383** una precisazione in tema di notifica a mezzo posta ed ex art. 140 c.p.c. che può rilevare in materia condominiale, a’ fini della tempestività dell’opposizione
- 16422** ancora sull’applicabilità residuale delle norme sul condominio ai consorzi
- 16518** condominio; distanze tra costruzioni, costruzione in aderenza e sopraelevazione; ancora su aspetto e decoro architettonico.
- 16577** regolamento condominiale, uso gratuito permanente di bene comune, uso indiretto di bene comune
- 16800** ancora su rimozione di opere solitarie su parti comuni e contestuale esercizio delle facoltà attribuite dall’art. 1102 c.c.
- 16843** ancora sulla diretta segregazione dei posti auto, della compromissione di diritti individuali e dell’eccesso dei attribuzioni dell’assemblea
- 16861**condominio ed azione di regolamento di confini
- 16902** ancora sui poteri ordinatori dell’assemblea, che presidiano il governo delle cose comuni: nella specie, scoperto comune e parcheggio dei ciclomotori: E innovazione solo la diversa consistenza materiale (per struttura e destinazione)
- 16934** tutela della proprietà collettiva e legittimazione del singolo condomino; sulla tollerabilità elle immissioni e revisione delle tabelle millesimali
- 17052** - impugnazione di delibera assembleare ed attribuzione della spesa per prevenzione incendi e legittimazione processuale dei singoli condomini anche in sede di gravame
- 17077** proprietà del sottotetto ed usucapione abbreviata
- 17094** regolamento condominiale che disciplini anche “altro” rispetto ad uso cose comuni e spese
- 17138** condominio, solidarietà e portatore di handicap: disabilità immobiliare e condotte discriminatorie. Accesso e barriere architettoniche. Il ruolo (e le responsabilità) dell’amministratore.
- 17293** ancora sul rimborso delle anticipazioni sostenute dall'amministratore
- 17336** decreto ingiuntivo verso il condomino moroso, prescrizione estintiva e riconoscimento di debito come mero atto giuridico in senso stretto
- 17452** ancora in tema di distacco dall’impianto centralizzato, ante novella del 2012 e deroga (unanime) al regime delle spese per fatti concludenti
- 17582** ancora su uso di beni comuni: il godimento non fa scattare la presunzione di condominialità
- 17862** quasi un obiter, ancora sulla presunzione di condominialità: sul concetto di ristrutturazione, nuova costruzione, distanze e sopraelevazione
- 17704** credito dell’appaltatore, vizi dell’opera e compensazione (impropria)
- 17713** ancora sul compenso del cessato amministratore
- 18039** una precisazione confermativa sui limiti di sindacabilità giurisdizionale della delibera
- 18320** una precisazione sulla copertura assicurativa per quel che concerne i danni da infiltrazioni: il fatto accidentale, se non doloso, non esclude l’operatività della garanzia
- 18581** un’annosa vicenda sull’accertamento della condominialità della terrazza di copertura a livello

- condominio, distanze, servitù di veduta e muro di contenimento dello scoperto: ancora sul concetto di "costruzione" -

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 05/06/2023, n.15660**, trae origine dalla causa introdotta dal condominio che chiedeva che il proprietario del fondo limitrofo fosse condannato ad *arretrare il terrapieno artificiale realizzato dalla società convenuta sul terreno di sua proprietà fino ad una distanza non inferiore a cinque metri dal confine e dieci dalla costruzione fronteggiante*, con contestuale richiesta di accertamento dell'inesistenza di servitù di veduta e scolo di acque a carico del fondo del Condominio attore.

Nella resistenza della convenuta il Tribunale, parzialmente accogliendo la domanda, dichiarava l'inesistenza delle servitù di scolo e veduta a carico del fondo del Condominio e ordinava l'arretramento del terrapieno realizzato dalla società convenuta sino a cinque metri dal confine.

Decisione che la Corte di Appello confermava, con sentenza che parte convenuta soccombente ricorreva per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

Si doleva la ricorrente che la Corte di Appello avesse considerato, come quota di partenza per apprezzare l'esistenza, o meno, del terrapieno realizzato dalla ricorrente, quella del piazzale del Condominio, senza tener conto che lo stesso era stato realizzato circa 60 cm. più in basso del piano di campagna, con costruzione di apposito muro di contenimento.

Replica la Corte che è costante il suo ammaestramento, in ragione del quale "In tema di distanze legali, il **muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale**

a. **non può considerarsi costruzione agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 c.c., per la parte che adempie alla sua specifico funzione**, e, quindi, **dalle fondamenta al livello del fondo superiore**, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento;

b. la **parte del muro che si innalza oltre il piano del fondo sovrastante**, invece, in quanto priva della funzione di conservazione dello stato dei luoghi, **è soggetta alla disciplina giuridica propria delle sue oggettive caratteristiche di costruzione** in senso tecnico giuridico, ed alla medesima disciplina devono ritenersi soggetti, perché costruzioni nel senso sopra specificato, il terrapieno ed il relativo muro di contenimento elevati ad opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 145 del 10/01/2006, Rv. 585913; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1217 del 22/01/2010, Rv. 611224).

c. quest' ultimo passaggio è giustificato infatti da altro costante ammaestramento, secondo il quale "ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli artt. 873 c.c. e segg., e delle norme dei regolamenti locali integrativi della disciplina codicistica, **la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio, ma si estende a qualsiasi manufatto** non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15972 del 20/07/2011, Rv. 618711; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27399 del 29/12/2014, Rv. 633925; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23856 del 02/10/2018, Rv. 650633). Per questa prima parte, dunque, il motivo è infondato.

Nello specifico si discuteva – poi – di possibilità di derogare alle distanze minime, in forza de3lla L. n. 122 del 1989, art. 9 (cd Legge Tognoli). Il rigetto della censura consente alla Corte di ribadire che detta norma consente la **deroga alla disciplina delle distanze dal confine** per il solo caso in cui i parcheggi siano adibiti a servizio di **immobili già esistenti**, e non anche per la diversa ipotesi in cui i parcheggi vengano realizzati contemporaneamente al fabbricato al cui interno si trovano le unità immobiliari alle quali accedono (cfr. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 25999 del 17/10/2018, Rv.

651446; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20850 del 11/09/2013, Rv. 627618). Inoltre la deroga vale **solo per le autorimesse e i parcheggi realizzati, per l'intera altezza, al di sotto dell'originario piano di campagna**, tutelando le prescrizioni urbanistiche in tema di altezze, distanze e volumetria degli edifici valori specifici, quali aria, luce e vista" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11998 del 10/06/2016, Rv. 640213).

- sulla tempestività di (ogni) notifica -

Sul problema (in termini generali) della tempestività di (ogni) notifica (nella specie discutendosi della tempestività dell'opposizione al decreto ingiuntivo proposta da un condominio) si occupa **Cassazione civile sez. II, 08/06/2023, n.16177**.

Il giudice di prima istanza dichiarava l'improcedibilità dell'opposizione ex art. 645 c.p.c., proposta dal ricorrente condominio avverso l'ingiunzione ottenuta precedente difensora per il pagamento di compensi professionali relativi alla difesa in un giudizio civile del condominio.

Dopo aver premesso che l'opposizione andava proposta con ricorso e che, tuttavia, in applicazione della *sanatoria prevista del D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 4, u.c.*, se proposta con citazione, era sufficiente *che l'atto fosse notificato nel rispetto del termine di gg. 40* previsto dall'art. 641 c.p.c., il giudice ha dato atto che il decreto monitorio era pervenuto al condominio in data 28.8.2014 e che la citazione era stata notificata il 27.10.2014, quindi tardivamente.

La Corte ha ritenuto la fondatezza del motivo, rilevando che:

a. la sentenza, pur ponendo in rilievo che il Decreto Ingiuntivo era stato notificato al condominio in data 28.8.2014 e che il termine ultimo per proporre opposizione era il 25.10.2014, ha ommesso di considerare che **tale giorno cadeva di sabato ed era quindi prorogato - ai sensi dell'art. 155 c.p.c., comma 5 - al giorno feriale successivo**, ossia il 27.10.2014, data nella quale era stata inviata la notifica a mezzo raccomandata.

b. l'opposizione era tempestiva anzitutto perché, ai sensi del D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 4, comma 5, **il rispetto del termine fissato dall'art. 641 c.p.c., andava verificato in applicazione del rito prescelto, anche se non conforme alle previsioni del D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 14** (Cass. 24069/2019).

c. quindi, se, quindi, il giudizio di opposizione avverso il decreto ingiuntivo, regolato dal D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 14, sia stato **introdotto con citazione anziché con ricorso, è con riferimento alla notificazione della citazione** che deve essere valutato il rispetto del termine decadenziale di legge (Cass. 8045/2023; Cass. s.u. 758/2022; Cass. 7696/2021).

d. per accertare la tempestività della notifica della citazione, occorreva inoltre tener conto dei principi in tema di **scissione degli effetti tra notificante e notificato**, venendo in rilievo la data di spedizione dell'atto e non quella di effettiva ricezione (Cass. s.u. 10216/2006).

- ancora sull'invalidità della delibera di approvazione della spesa (in specie cancello carraio e sua automazione poste a carico delle unità immobiliari al piano terreno) -

Ancora di delibera di riparto della spesa si occupa **Cassazione civile sez. II, 08/06/2023, n.16227**.

Con impugnazione proposta ex art. 1137 c.c. l'opponente, proprietario di un locale a uso autorimessa facente parte del condominio resistente, impugnava la delibera dell'assemblea dei condomini che aveva approvato rendiconto e preventivo in quanto conteneva *voci di spesa (relative al cancello carraio e alla sua automazione, nonché a consumi di acqua e luce) che non avrebbero potuto essere ripartite a carico dei proprietari delle unità immobiliari poste al piano terreno*. Il Condominio, dopo avere deliberato di resistere alla domanda, addiveniva a una transazione ratificata dalla assemblea dei condomini, assemblea nella quale si decideva di resistere nel giudizio di cassazione relativo alla impugnazione, proposta da altro ricorrente, avverso la delibera che aveva a suo tempo autorizzato la trasformazione in autorimessa dei locali posti al piano terra. Il Condominio

si costituiva nel giudizio di cassazione. Nel giudizio di Cassazione interveniva volontariamente il ricorrente, chiedendo di dichiarare la nullità della transazione o comunque di sospendere il processo per pregiudizialità rispetto al pendente giudizio di cassazione (che si chiudeva poi con il rigetto del ricorso del ricorrente). Costui impugnava, instaurando autonomi processi, le delibere di riparto delle spese adottate nei successivi quattro anni. Riunite tutte le impugnazioni, il Tribunale rigettava tutte le domande. Confermate le decisioni in appello, le correlative statuizioni venivano ricorse per Cassazione, che tuttavia rigettava il gravame.

Tra le varie doglianze veniva dedotta la "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117 e 1123 c.c.": in ogni caso le delibere non potevano esentare alcuni condomini dal pagamento delle spese relative alle cose comuni, l'assemblea condominiale può infatti deliberare a maggioranza modifiche delle tabelle condominiali solo perché tali tabelle esprimono un mero parametro aritmetico. Il motivo risultava essere, nella buona sostanza, l'ancoraggio di tutti gli altri, per cui il suo rigetto ha una diretta ripercussione su tutti gli altri gravami.

La Cassazione reputa infondato tale specifico gravame

- pur confermando la sistemica sentenza n. 4806 del 2005 delle SS.UU., secondo la quale *"le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per impossibilità giuridica dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro". Le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono infatti "circoscritte, dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, alla verifica e all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 c.c. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio"* (così Cass., sez. un., n. 9839/2021)

- ribadisce la Corte che **non esorbita** dalle attribuzioni dell'assemblea la deliberazione che **"si limiti a ripartire in concreto le spese condominiali, in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali**, valevoli per il futuro, dettati dall'art. 1123 e segg. c.c. o stabiliti convenzionalmente, né è contraria a norme imperative" (ancora Cass., sez. un., n. 9839/2021).

Da, generale al particolare: nel caso di specie si trattava di una transazione che prendeva atto della non spettanza delle spese al condomino esentato e si limitava così a porre in essere una revisione indiretta delle tabelle millesimali, **la transazione poteva legittimamente essere approvata dall'assemblea a maggioranza**, proprio perché – così facendo – non si interveniva direttamente sulle tabelle millesimali, né si modificava – in conseguenza – i criteri generali di riparto da adottare (in via generale ed astratta) anche in futuro per ogni tipologia di spesa.

- consorzio edilizio e residuale applicazione della disciplina condominiale: quasi un obiter a conferma di un consolidato principio -

Ancora una conferma sulla "residualità" della regolamentazione normativa della disciplina del condominio, con riguardo ai consorzi viene da **Cassazione civile sez. I, 08/06/2023, n.16339**.

Par sufficiente la mera trascrizione del passaggio motivazionale: "Il giudice d'appello ha correttamente applicato il principio della preminenza dello statuto nello stabilire diritti e obblighi dei consorziati, così dando seguito alla giurisprudenza di questa Corte in materia, secondo la quale il consorzio costituito tra proprietari di immobili per la manutenzione di strade ed opere comuni realizzate a seguito dell'attuazione di un piano di lottizzazione costituisce una figura atipica e, quindi, il rapporto consortile è disciplinato anzitutto **(a)** dalle **pattuizioni** contenute nell'atto costitutivo e nello statuto del consorzio. Soltanto qualora in tali atti manchi una disciplina specifica sono applicabili **(b)** le **disposizioni più confacenti alla regolamentazione** degli interessi coinvolti

dalla controversia che, nel caso in cui il consorzio abbia ad oggetto la gestione dei beni e dei servizi comuni di una zona residenziale, devono individuarsi nelle **norme concernenti il condominio**, con la conseguenza che, **trovando applicazione l'art. 1118 c.c., comma 2,** (Art. 1118 - Diritti dei partecipanti sulle parti comuni: *Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni*) **e non l'art. 1104 c.c.** (Obblighi dei partecipanti: [I]. *Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto. [II]. La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa. [III]. Il cessionario del partecipante è tenuto in solido [1292 ss.] con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.*) ; con la conseguenza che il consorziato non può, attraverso il c.d. abbandono liberatorio, rinunciare al diritto sui beni in comune, sottraendosi al contributo delle spese necessarie alla loro conservazione (Cass. n. 28611 del 03/10/2022).

Peraltro, si precisa, che l'interpretazione dello statuto, come del contratto, è demandata al giudice di merito, e si tratta di un giudizio non censurabile con il ricorso per cassazione, salvo che si prospetti violazione delle regole ermeneutiche, ovvero omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti.

- **una precisazione in tema di notifica a mezzo posta ed ex art. 140 c.p.c. che può rilevare in materia condominiale, a' fini della tempestività dell' opposizione-**

Di tempestività dell' opposizione, in ragione delle modalità di notificazione del provvedimento da opporre, si occupa **Cassazione civile sez. II, 09/06/2023, n.16383.**

In un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo il Tribunale dichiarava il gravame tempestivamente proposto, atteso che dal duplicato della copia dell'avviso di ricevimento relativo alla notifica del decreto ingiuntivo, risultava l'avvenuto ritiro dell'atto in data 31.10.2014 presso l'ufficio postale da parte del destinatario; pertanto, considerando da tale data la decorrenza del termine di 40 giorni per l'opposizione, correttamente era stata ritenuta la tempestività della sua proposizione, avvenuta con raccomandata del 28.11.2014.

La Corte, nel rigettare il gravame proposto dal soccombente, rileva che va fatta distinzione tra la disciplina della l. n. 890 del 1982, art. 8, comma 4, e quella dell'art. 140 c.p.c. che non sono, invece, pienamente sovrapponibili.

Infatti:

- le notificazioni a mezzo del **servizio postale** si perfezionano decorsi **dieci giorni** dalla **spedizione** della raccomandata **o** al momento del **ritiro del piego** contenente l'atto da notificare, ove anteriore;

- l' **art. 140 c.p.c.**, all'esito della sentenza n. 3 del 2010 della Corte costituzionale, fa esplicitamente coincidere tale momento con il **ricevimento della raccomandata informativa**, reputato idoneo a realizzare non l'effettiva conoscenza, ma la *conoscibilità del deposito* dell'atto presso la casa comunale e a porre il destinatario in condizione di ottenere la consegna e di predisporre le proprie difese nel rispetto dei termini eventualmente pendenti per la reazione giudiziale

Ribadendo la compatibilità costituzionale della differenza tra " spedizione" e "ricevimento" la Corte costituzionale che ha dichiarato manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 140 c.p.c., posta per violazione della Cost., artt. 3, 24 e 111 proprio per la parte in cui fa decorrere gli effetti della notifica, **per il destinatario, dalla data in cui l'ufficiale giudiziario, effettuate le formalità di deposito, gliene dà notizia per raccomandata con avviso di ricevimento.**

La spiegazione:

- **l'art. 140 del c.p.c.**, per come dichiarato costituzionalmente illegittimo, **presuppone, per il perfezionamento del procedimento di notificazione, l'avvenuta ricezione, da parte del destinatario dell'atto, della raccomandata contenente l'avviso di deposito dell'atto stesso, in tal modo ponendo l'accipiens nelle condizioni di poter prendere prontamente contezza del contenuto del medesimo;**

conseguentemente, la conoscenza legale dell'atto coincide con il momento in cui può essere conseguita anche la conoscenza effettiva

.- la previsione di un termine di dieci giorni per il ritiro dell'atto presso l'ufficio postale, previsto dalla **L. n. 890 del 1982, art. 8** in tema di notificazione degli atti a mezzo del servizio postale, si collega, invece, non al momento di effettiva ricezione dell'avviso, ma alla **spedizione** dello stesso ovvero alla data di ritiro dell'atto se anteriore, con l'ovvio epilogo di individuare una diversa e ragionevole modulazione del termine per il perfezionamento dell'iter notificatorio (Corte Cost. 220/2016; Cass. Sez. 2, n. 6089 del 04/03/2020).

- ancora sull' applicabilità residuale delle norme sul condominio ai consorzi -

La Corte ribadisce un suo costante orientamento; afferma, infatti, **Cassazione civile sez. I, 09/06/2023, n.16422** esser suo consolidato ammaestramento quello in forza del quale il consorzio costituito tra proprietari di immobili per la manutenzione di strade ed opere comuni realizzate a seguito dell'attuazione di un piano di lottizzazione costituisce una figura atipica e, quindi, il rapporto consortile è disciplinato anzitutto dalle pattuizioni contenute nell'atto costitutivo e nello statuto; soltanto qualora in tali atti manchi una disciplina specifica sono applicabili le disposizioni più confacenti alla regolamentazione degli interessi coinvolti dalla controversia che, nel caso in cui il consorzio abbia ad oggetto la gestione dei beni e dei servizi comuni di una zona residenziale, devono individuarsi nelle norme concernenti il condominio (Cass. 28611/2022; Cass. 286/2005; Cass. n. 4125/2003).

Ammaestramento, come si vede, assolutamente pacifico e consolidato.

-condominio; distanze tra costruzioni, costruzione in aderenza e sopraelevazione; ancora su aspetto e decoro architettonico. -

Eterogeneo l'ambito di indagine definito da **Cassazione civile sez. II, 12/06/2023, n.16518**

L'attrice, premettendo di essere proprietaria di un appartamento con terrazzo, confinante con altro terrazzo separato da un muro di proprietà del convenuto, lamentava che questi, nel corso degli anni: (a) aveva realizzato una serie di opere in violazione delle distanze tra le costruzioni e per le vedute; (b) aveva alterato il decoro architettonico dell'edificio.

In quanto proprietaria solitaria e condomina domandava la condanna alla riduzione in pristino e la condanna generica al risarcimento dei danni.

Si costituiva l'attore che contestava la domanda, eccependo sia l'usucapione che la prescrizione dell'azione altrui.

Il Tribunale accertava che questi aveva realizzato, in appoggio al muro di confine tra i due terrazzi, un manufatto abitabile composto da più vani, coperto dai seguenti tre solai calpestabili, costituenti lastrici solai, situati a differenti quote. Il giudice di primo grado accertava poi che dai due lastrici protetti è possibile sporgersi e guardare in tutte le direzioni nel fondo della vicina, applicava l'**art. 905 c.c.** (distanza minima di un metro e mezzo per l'apertura di vedute dirette), di conseguenza ordinava l'arretramento dei parapetti, oltre al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio. Escludeva, invece, la violazione dell'**art. 873 c.c.**, osservando che era osservata la distanza minima dalla costruzione dell'attrice, poiché era possibile costruire in aderenza al muro, in applicazione del principio della prevenzione, senza che il regolamento comunale prevedesse qualcosa in contrario.

La sentenza veniva confermata in appello ed avverso la decisione del giudice di secondo grado il soccombente proponeva ricorso per Cassazione.

Sembra opportuno seguire l'ordine espositivo assunto dalla Corte, sulla base dell'articolazione dei singoli motivi di gravame:

a) **primo motivo del ricorso**: violazione degli artt. 873 e ss. c.c., 68 e 20 regolamenti edilizi, per avere la Corte di Appello rigettato la domanda di condanna all'arretramento delle opere dal muro di confine (**costruzione in aderenza**)

La Corte ritiene la fondatezza del motivo, richiamando il proprio ammaestramento, secondo il quale in tema di distanze tra gli edifici, **la scelta del preveniente di costruire sul confine è definitiva**, nel senso che - una volta edificato - nel sopraelevare l'opera, egli

- deve far **combaciare** il fronte della sopraelevazione con il fronte della costruzione inferiore, proseguendo in linea retta verticale,
- oppure deve **arretrare il fronte della sopraelevazione fino a distanza dal confine** non inferiore a quella legale o fino alla maggiore distanza prevista dai regolamenti locali vigenti al tempo della sopraelevazione (cfr. Cass. 7762/1999, 14077/2003).

Sulla scorta della definizione di questa alternativa, viene demandato al giudice di merito disporre l'applicazione delle distanze previste dal regolamento edilizio vigente al tempo della prima sopraelevazione.

b) **secondo motivo del ricorso**: violazione e falsa applicazione dell'art. 1127 c.c., con riferimento alla valutazione delle **caratteristiche e dell'aspetto architettonico del fabbricato**, per avere la Corte di appello omesso qualsiasi indagine volta ad individuare, in concreto, il preciso stile del fabbricato e dell'opera realizzata, giungendo alla conclusione secondo cui *"non è apprezzabile l'incompatibilità con lo stile architettonico dell'edificio"*.

Una premessa in fatto: evidenzia la Corte che *il c.t.u. ha rilevato che le opere realizzate dal P. alterano senz'altro lo stato originario di progetto del fabbricato. (...) Tali opere chiaramente osservabili dagli appartamenti circostanti (anche di altri edifici) a quota uguale o maggiore. (...) Le forme realizzate, quali ad esempio archi delle portefinestre, non risultano in sintonia con l'estetica del fabbricato, caratterizzata dalla linea dritta (...). Inoltre, i volumi realizzati introducono elementi di disturbo e confusione (quali ad esempio solai a differenti altezze), compromettendo ulteriormente un giudizio positivo sull'estetica del fabbricato"*.

La sentenza di appello evidenziava che *il prospetto dell'edificio era già gravemente compromesso da plurimi interventi di altri condomini che hanno concorso a disperdere la simmetria, l'estetica e l'aspetto generale del fabbricato, oltre che dal degrado connesso alla vetustà della struttura (...)* Inoltre, essi non sono visibili dalla strada su cui aggetta il prospetto interessato di talché non è apprezzabile l'incompatibilità con lo stile architettonico dell'edificio, né la disomogeneità delle linee e delle strutture se non perdendo di vista l'armonia estetica dell'edificio e orientando lo sguardo da siti privati, con un'attenzione al particolare, piuttosto che all'insieme".

Per contro, osserva la Corte, una tale ricostruzione contrasta con la consolidata giurisprudenza di legittimità:

- perché attribuisce rilevanza alla visibilità delle alterazioni. Infatti, per **decoro architettonico** deve intendersi **l'estetica del fabbricato** risultante dall'**insieme delle linee e delle strutture** che lo connotano intrinsecamente, imprimendogli una determinata armonica fisionomia ed una specifica identità: è, dunque, **irrilevante il grado di visibilità** delle nuove opere sottoposte a giudizio, in relazione ai diversi punti da cui si osserva l'edificio (cfr. Cass. 851/2007)
- erroneamente sottintende la Corte che non possa avere incidenza lesiva del decoro architettonico un'opera modificativa dell'edificio, quando l'originario decoro si sia già degradato in conseguenza di interventi modificativi precedenti di cui non sia stato preteso il ripristino:
 - esiste, di vero, un minoritario orientamento (cfr. Cass. 4679/2009) che esclude la lesione al decoro (ovvero, all'aspetto) architettonico nel caso di esistenza di un progressivo degrado;

- tuttavia, l'orientamento prevalente e condivisibile, si rapporta alla necessità di coordinare l' apprezzamento dello **stato pregresso** (sub specie aspetto-decoro) con una considerazione sistemica che, nel valutare l'impatto sul decoro architettonico di un'opera modificativa, **adotta un criterio flessibile, di maggiore o minore rigore**, in vista delle caratteristiche dell'edificio di volta in volta sottoposto a giudizio, ove devono essere reciprocamente **temperati** i rilievi attribuiti
 - all'unitarietà di linee e di stile originaria,
 - alle menomazioni apportate da precedenti modifiche altrui
 - all'alterazione prodotta dall'attuale opera modificativa (cfr. Cass. 5417/2002).
- inoltre, nel caso concretamente apprezzato dalla Corte la lesione del decoro architettonico si congiunge ad un'altra violazione accertata (in materia di distanze) che impone comunque una revisione della nuova opera. Testualmente osserva la Corte che far pesare in modo decisivo gli effetti delle plurime alterazioni precedenti per negare l'incidenza lesiva del decoro architettonico dell'opera modificativa sottoposta a giudizio priverebbe tale parametro estetico di qualsiasi forza normativa per il futuro, proprio nel momento in cui s'impone per altre ragioni una revisione della nuova opera (così Cass. 851/2007 cit., che nega rilevanza a pregresse modifiche non autorizzate) .

E si passa, così, all'enunciazione del principio di diritto: "*in materia di condominio negli edifici, nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico è da adottare un criterio di reciproco temperamento tra i rilievi attribuiti all'unitarietà di linee e di stile originaria, alle menomazioni apportate da precedenti modifiche e all'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni".* Per cui si conferma che la valutazione del "decoro" va riferita all' immobile nel suo complesso dovendosi contemperare (e contestualmente) valutativamente, da un lato, l' originario stile, dall'altro l'aspetto dinamico, cioè, le precedenti (rispetto alla modifica contestata) innovazioni apportate allo status originario e, ovviamente, l'alterazione apportata dalla "modificazione" oggetto di causa, senza che – in tale valutazione – possa assurgere rilievo dirimente il pregresso stato di degrado estetico non contestato in allora dai condomini.

Nel rigettare il gravame incidentale proposto dal Condominio, la Corte riformula (e ricorda) due principi consolidati:

a. la disciplina delle **distanze delle costruzioni si osserva anche nei rapporti tra condomini** di un edificio purché sia **compatibile con la disciplina relativa alle cose comuni** (appunto, le norme in tema di condominio, che integra disciplina "speciale"), che quindi prevale in ipotesi di contrasto, determinando l'inapplicabilità delle norme sulle distanze (cfr. Cass. 30528 del 2017): quindi, laddove contrasto non vi sia, le due normative (873 e seg. c.c.) distanze e (1117 e seg. c.c.) condominio, operano contestualmente e sinergicamente.

b. corretto è l' opinamento della Corte di prossimità, che ha accolto la domanda di condanna generica, conformandosi alla giurisprudenza di legittimità secondo cui *l'accertata **violazione della disciplina delle distanze** reca con sé di regola un danno da risarcire*, salva la possibilità dell'autore della violazione di dare la prova di fatti impeditivi del danno, come le peculiarità dei luoghi o dei modi della lesione (cfr. Cass. 25082/2020). In questo senso è da intendere il concetto di danno in re ipsa, cioè come danno che normalmente (secondo il corso ordinario degli eventi) coincide con l'evento della lesione (del contenuto) di certi diritti (come la proprietà e gli altri diritti reali) e che si produce come modalità della lesione, salva la prova contraria, cioè che il danno non si è verificato per un andamento delle cose accidentalmente divergente dall'id quod plerumque accidit. Tale è l'impostazione recentemente avallata da Cass. SU 33645/2022.

- regolamento condominiale, uso gratuito permanente di bene comune, uso indiretto di bene comune -

Di modalità di godimento della cosa comune si occupa **Cassazione civile sez. II, 12/06/2023, n.16557**

La società condomina dell'unità immobiliare dalla stessa concessa in locazione per l'esercizio di un supermercato all'interno del condominio allegava che l'assemblea condominiale aveva deciso di:

- (a) revocare delibere precedenti con cui un'area (sottostante a una pensilina), compresa fra le parti comuni, era stata concessa a all'attrice in "uso gratuito permanente" per scarico merci;
- (b) incaricare l'amministratore di stipulare contratti di locazione con i condomini interessati ad utilizzare aree delle parti comuni e, in caso di indisponibilità alla stipula da parte di chi già le occupava, di ricorrere all'autorità giudiziaria per lo sgombero e il recupero di indennità per l'occupazione in passato;
- (c) determinare l'importo del canone mensile dovuto per l'occupazione delle aree comuni (sia per il passato che per il futuro).

La società ed altri due condomini si erano rifiutati di stipulare.

Il condominio li aveva convenuti in giudizio.

La società, sua volta, conveniva il Condominio dinanzi al Tribunale, nel giudizio conclusosi con il ricorso in cassazione, oggetto della disamina qui illustrata, impugnando le delibere surrichiamate. L'impugnazione è stata accolta in appello con pronuncia di annullamento delle delibere che incaricavano l'amministratore di stipulare contratti di locazione e dichiarazione di nullità delle delibere, relative al recupero di corrispettivi per l'occupazione di aree nel passato.

La società ricorreva in Cassazione, contestando la qualificazione e interpretazione dell'articolo del regolamento condominiale, che indica una serie di attività vietate tra le quali *"l'occupazione prolungata con costruzioni anche provvisorie o con oggetti di qualsivoglia specie degli accessi carrai, degli ingressi principali e secondari, degli anditi, delle scale, dei corridoi, delle aree a parcheggio e in genere dei locali e degli spazi di proprietà comune"*.

Censurava, per quel che qui interessa, la natura contrattuale del regolamento condominiale poiché esso imponeva un divieto di occupazione prolungata delle aree comuni con costruzioni anche provvisorie o con oggetti di qualsivoglia specie, così deducendo la violazione degli artt. 1102,1136 e 1138 c.c..

La Corte ritiene la fondatezza del motivo, sulla scorta dei seguenti rilievi.

- nel condominio di edifici la **locazione di una parte comune ne concreta un uso indiretto**, che può essere ben disposto con **deliberazione a maggioranza** ove della parte oggetto di locazione **non sia possibile un uso diretto** da parte di tutti i condomini
- **l'uso diretto** è possibile non solo in modo promiscuo, proporzionale alla quota di ciascuno, bensì anche in modo frazionato, attraverso ripartizione di spazi oppure previsione di turni temporali (cfr. Cass. 22435/2011)
- nel caso sottoposto all'attenzione del giudice di legittimità si accertava che l'area (sottostante a una pensilina), compresa fra le parti comuni non era suscettibile di uso diretto.
- dunque, conclude la Corte, legittimamente i condomini hanno opzionato "l'uso indiretto" per cui "la delibera condominiale di farla ad oggetto di contratto di locazione resiste alle censure".

- ancora su rimozione di opere solitarie su parti comuni e contestuale esercizio delle facoltà attribuite dall'art. 1102 c.c. -

Di rapporti tra proprietà solitaria e beni comuni si occupa **Cassazione civile sez. II, 13/06/2023, n.16800**

Il fatto: l'attore conveniva al giudizio del Tribunale una parente (zia) condomina, chiedendone la condanna alla rimozione sia un *tubo di scarico* collocato nella parete perimetrale del cavedio, che l'istante assumeva essere di sua esclusiva proprietà, sia *due stendibiancheria* collocati al primo piano della palazzina.

Eccepeva la convenuta essersi costituita una servitù per destinazione del padre di famiglia.

La convenuta eccepeva la destinazione del padre di famiglia e – con altro giudizio, conveniva al giudizio del medesimo Tribunale il nipote, adducendo di essere comproprietaria del cavedio, e chiedendone la condanna alla rimozione di due condizionatori d'aria dal muro perimetrale del cavedio comune (su rilievo che non rispettavano le distanze e provocavano disturbo a causa delle immissioni di rumori e di calore), nonché un box collocato a piano terra del muro perimetrale del medesimo cavedio, con condanna al ripristino dello Stato dei luoghi.

I due giudizi venivano riuniti ed il Tribunale adito accoglieva la domanda della condomina e condannava l'originario attore a rimuovere il tubo dal muro perimetrale del cavedio e gli stendini, dichiarando cessata la materia del contendere rispetto alla rimozione dei condizionatori, in quanto risultavano effettivamente già rimossi.

Proponeva appello il soccombente e la Corte di Appello, dichiarata la contumacia della terza chiamata, nella qualità di conduttrice, in accoglimento dell'appello incidentale *dichiarava il cavedio facente parte dello stabile quale porzione comune del fabbricato*; dichiarava, altresì, che – pertanto – l'appellante incidentale *aveva diritto a mantenere nel suddetto cavedio il tubo e gli stendibiancheria*; condannava il condomino attore a ricollocare a proprie spese i suddetti manufatti e a rimuovere il box dal suddetto cavedio comune; condannava quest'ultimo al pagamento delle spese processuali del primo e secondo grado di giudizio in favore della zia. A sostegno della sua decisione osservava la Corte che:

- l'attore aveva solo dedotto di essere proprietario esclusivo del cavedio, ma non aveva dato prova di tale suo diritto: in difetto di un titolo idoneo a far conseguire la proprietà ai singoli compartecipanti il cavedio doveva ritenersi, pertanto, di proprietà comune dei partecipanti e del complesso immobiliare;
- qualificando diversamente la domanda dedotta in lite, i suddetti manufatti (tubatura di scarico di un servizio e stendibiancheria) posti all'interno del cavedio comune non integravano esercizio di servitù, quanto piuttosto manifestazioni di facoltà consentite al comunista ex art. 1102 c.c., nell'impiego d'uso del bene comune compatibile con l'altrui diritto, non comportando modifica alla sua natura e funzione;
- quanto al box installato all'interno del cavedio, l'opera rappresenta di per sé violazione del precetto sancito dall'art. 1102 c.c. che vieta al compartecipante di attrarre la cosa comune, o una parte di essa, nell'orbita della propria disponibilità esclusiva, e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri comunisti
- la Corte rigettava poi la domanda di condanna alla rimozione del box e dei condizionatori a carico della conduttrice, poiché mancava la prova che le suddette opere fossero imputabili alla responsabilità di quest'ultima.

Ricorreva per Cassazione parte soccombente, ma la Corte rigettava il gravame proposto, sulla scorta dei seguenti rilievi.

a) si deduceva la violazione degli artt. 1117 c.c., n. 1 e artt. 1102, 1139 e 1120 c.c. (testo del 2004)), avendo la Corte ritenuto uso legittimo del cavedio dichiarato comune l'installazione di un tubo di fogna esterno, addossato a parete comune, in violazione della normale destinazione d'uso di esso cavedio (aria e luce), benché non rientrante fra le ipotesi derogatorie ammessa dalla giurisprudenza di legittimità e qualificabile anzi come innovazione. L'intervento *doveva qualificarsi come innovazione non autorizzata da una maggioranza di condomini, non assimilabile ad opere dirette al miglioramento o all'uso più comodo della cosa comune.*

Oppone la Corte di aver più volte chiarito che:

- in tema di condominio negli edifici, **qualora il proprietario di un'unità immobiliare agisca in giudizio**, come nella specie, per ottenere l'**ordine di rimozione di un manufatto** realizzato sulle parti comuni, la liceità delle opere, realizzate da altro condomino, deve essere valutata dal giudice alla stregua di quanto prevede l'**art. 1102 c.c.**, secondo cui ciascun partecipante alla comunione **può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso**.
 - la relativa valutazione spetta al giudice di merito e risulta compiuta dalla sentenza impugnata, con argomentazioni plausibili, rimanendo insindacabile in sede di legittimità, (da ultimo: Cass. Sez. 6, n. 5809 del 22/02/2022 Rv. 664184 – 01)
 - nel concreto la Corte di prossimità ha insindacabilmente ritenuto che gli interventi realizzati fossero leciti e necessari a garantire l'abitabilità dell'appartamento le facoltà esercitate dalla condomina nell'utilizzo del cavedio comune
- né pio parlarsi di innovazione, avendo la Corte del merito escluso che l' intervento realizzato potesse tradursi nel mutamento di destinazione, comportando immutazione, trasformazione, modificazione della consistenza o sfruttamento per fini diversi da quelli precedenti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11943 del 08/08/2003 - Rv. 572988 – 01), proprio perché, in realtà, la questione andava ricondotta all'alveo perimetrato dall'art. 1102 c.c.

b) si deduceva, poi, che la questione “condizionatori” doveva esser ricondotta non (come – di contro – deciso dai giudici del merito) all' installazione dei condizionatori in quanto tali, bensì del loro appostamento a distanza inferiore a quella legale dalle finestre di veduta del ricorrente, e perché fonte di immissioni di aria viziata e di rumore. Anche questa doglianza è disattesa dalla Corte atteso che:

- ove sia accertata **la comunione di un cortile sito fra edifici appartenenti a proprietari diversi**, l'utilizzazione delle parti comuni con impianto a servizio esclusivo di un appartamento esige **il rispetto di un preciso limite, derivante dall'art. 1102 c.c.**, di non alterare la destinazione del bene comune o di non impedirne l'uso da parte degli altri comproprietari
- correttamente, in concreto, il giudice di merito ha ritenuto di dover accogliere il motivo di appello articolato disteso con riferimento alla rimozione del box e dei condizionatori, in quanto i macchinari modificano la destinazione funzionale della cosa comune, sottraendola, sebbene in parte, all'utilizzo collettivo riducendo l'altrui diritto. Una tale condizione è – da sola - sufficiente alla rimozione dei manufatti, anche a prescindere dalla questione delle distanze e delle immissioni, pure sollevate dall'appellante.

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

- ancora sulla diretta segregazione dei posti auto, della compromissione di diritti individuali e dell'eccesso dei attribuzioni dell'assemblea -

Ancora di spazio esterno comune e posti auto si occupa la Corte con la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 13/06/2023, n.16843**.

Il Tribunale di Salerno accoglieva la domanda proposta da una s.n.c., proprietaria di un appartamento facente parte del complesso condominiale, domanda distesa nei confronti del condominio e di altri tre condomini. L'attrice chiedeva fosse dichiarata la nullità della deliberazione assembleare *con cui era stato negato all'attrice l'uso a titolo di parcheggio dell'area a ciò riservata, e quindi di accertare il proprio diritto al godimento dell'area condominiale adibita a posti macchina*.

La sentenza che accoglieva la domanda, dichiarando l'invalidità ella delibera, veniva appellata, am il giudice del gravame meritale confermava la decisione impugnata.

Il ricorso per cassazione non sortiva l'effetto sperato.

Rileva la cassazione che il gravame riguardava:

- la "violazione e falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c. e art. 1137 c.c., travisamento degli atti di causa su punti fondamentali, motivazione errata e illogica su fatti controversi e decisivi per il giudizio"; sul presupposto che *l'assemblea condominiale non avesse mai limitato il diritto della società attrice sulla presunta cosa comune*;

b. la "violazione e falsa applicazione della L. n. 1150 del 1942, art. 41-sexies introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18 travisamento degli atti di causa su punti fondamentali, motivazione errata e illogica su fatti controversi e decisivi per il giudizio":

Per rigettare il gravame, osserva la Corte,

- è sufficiente richiamare il consolidato orientamento, secondo il quale "**l'assemblea di condominio non** può adottare delibere che, nel predeterminare e assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, **incidano sui diritti individuali** di proprietà esclusiva di uno dei condomini, dovendosi tali delibere qualificare nulle" (così Cass. n. 8014/2018, v. anche Cass. n. 20612/2017 e Cass., sez. un., n. 4806)
- nel caso concreto, l'assemblea del condominio, nel deliberare "*l'assenza del sesto posto auto*" e nel dare incarico a un avvocato di compiere accertamenti, ha adottato una delibera volta alla **predeterminazione e assegnazione delle aree destinate** al parcheggio, incidendo sul diritto individuale di uno dei condomini, e ha così **ecceduto dalle proprie attribuzioni**, con conseguente nullità della delibera assunta
- né può assumere rilievo la circostanza che il condomino il cui diritto individuale è stato inciso sia divenuto proprietario dell'appartamento per successione dell'impresa che ha costruito il fabbricato condominiale, avendo la società costruttrice (ma proprietaria) il diritto di godere della cosa comune al pari degli altri.

- condominio ed azione di regolamento di confini -

La decisione assunta da **Cassazione civile sez. II, 13/06/2023, n.16861** si occupa di una questione di non frequente ricorrenza ma certamente di sicuro interesse, non potendosi a priori escludere l'insorgere di un contenzioso sull'esatta individuazione della linea di confine di un complesso condominiale.

Nel dettaglio si discuteva dell'accertamento dell'esatta linea di confine tra l'edificio condominiale e la proprietà dei convenuti, assumendo – il condominio attore – che la linea di demarcazione era rappresentata dalla recinzione metallica che sovrastava il muro di contenimento del fondo dei convenuti, con contestale richiesta dell'accertamento della proprietà condominiale in capo agli attori dell'intercapedine posta tra il muro perimetrale dell'edificio condominiale ed il muro di contenimento di proprietà dei convenuti.

Questa la sintesi dell'oggetto del contendere, particolarmente complesso, si da suggerire il rinvio all'integrale lettura della decisione.

Il Tribunale, ordinata l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, che non si erano costituiti, né erano intervenuti ha rigettato la domanda degli attori;

Proponevano appello i soccombenti, i quali chiedevano la riforma della sentenza di primo grado nella parte in cui è stata rigettata l'azione di regolamento di confini ex art. 950 c.c., e non è stata qualificata la domanda come azione negatoria ex art. 949 c.c., e, ancora, nella parte in cui sono state rigettate la domanda subordinata di usucapione dell'intercapedine e quella diretta a fare accertare le condotte emulative ascrivibili ai convenuti;

La Corte di Appello accoglieva la domanda subordinata di acquisto per usucapione limitatamente al tratto d'intercapedine fronteggiante la proprietà del convenuto, con esclusione del tratto di proprietà dell'unità immobiliare di proprietà dell'intervenuto (altro limitrofo condominio).

L'originario attore, risultato, così, parzialmente soccombente, proponeva ricorso per cassazione, che la Corte disattendeva.

Per quanto riguarda l'oggetto della presente indagine, osservano e richiamano gli ermellini:

- dalla peculiare natura dell'azione di regolamento dei confini, la quale ha il carattere di una *vindicatio duplex incertae partis*, ed è conseguentemente svincolata dal principio *actore non probante, reus absolvitur*, deriva che **il giudice adito con tale azione è obbligato comunque a determinare la contestata demarcazione fra i fondi contigui**, nel senso che, anche in mancanza di prove specifiche o di validi elementi desumibili dalle mappe catastali, deve pur **sempre adottare una soluzione che elimini lo stato di incertezza**, ricorrendo ad ogni possibile dato presuntivo (Cass. n. 34825/2021, che menziona "Cass. n. 1284/1976: conf. n. 11200/2004; n. 10062/2018"; in termini, Cass. 5881/2009, richiamata dalla sentenza qui impugnata)
- la **prova** di maggior rilievo è fornita dai **titoli**, in base ai quali è possibile l'esatta identificazione del confine, che devono essere esaminati in concreto con riferimento al loro contenuto (Cass. n. 4715/1977; n. 5552/1978)
- solo la **mancanza od insufficienza** di indicazioni sul confine rilevabili dagli indicati **titoli** giustifica il ricorso ad **altri mezzi di prova**, ovvero, in ultima analisi, ai dati forniti dalle **mappe catastali**, ricorso previsto solo in via sussidiaria, in totale difetto di ogni altro mezzo di prova, anche presuntiva, idoneo al superamento dell'incertezza sulla linea di demarcazione fra i due fondi contigui (Cass. n. 2622/1978)
- il ricorso al sistema di accertamento sussidiario configurato dalle mappe catastali è consentito **non solo nel caso di mancanza assoluta** ed obiettiva di altri elementi, ma anche nel caso che questi, per la loro consistenza o per ragioni relative alla loro attendibilità, risultino, secondo l'accertamento incensurabile del giudice del merito, **comunque inidonei** alla determinazione certa del confine (Cass. n. 10997/1993; n. 3101/2005)
- dunque, **nella prova della determinazione del confine, è utilizzabile ogni mezzo istruttorio, anche la prova testimoniale** (Cass. n. 8212/1990; n. 3039/1969) e per **presunzioni** (Cass. n. 605/1976); in termini anche Cass. n. 27218/2022, che ricorda che è orientamento consolidato di questa Corte che per l'individuazione della linea di separazione fra fondi limitrofi il ricorso alle mappe catastali è possibile, pur avendo le stesse carattere meramente sussidiario (ex plurimis, Cass. nn. 14993/2012 e 10121/2002), e che le indicazioni catastali possono adoperarsi anche in presenza di altri elementi probatori se questi si rivelano inidonei alla determinazione del confine (Cass. nn. 3101/2005 e 10997/1993).

Principi che – osserva la cassazione – la Corte di prossimità ha pienamente rispettato, avendo stabilito che “sulla base dei titoli d'acquisto delle proprietà e delle mappe catastali (...) la linea di confine era rappresentata dal muro perimetrale dell'edificio ...”, così attestando che l'esatta linea di confine tra le proprietà era attestata dai titoli di acquisto e dalle mappe catastali.

- ancora sui poteri ordinatori dell'assemblea, che presidiano il governo delle cose comuni: nella specie, scoperto comune e parcheggio dei ciclomotori: E innovazione solo la diversa consistenza materiale (per struttura e destinazione) -

Di disciplina del godimento delle aree comuni, con specifico riferimento al parcheggio dei ciclomotori, si occupa **Cassazione civile sez. II, 13/06/2023, n.16902**.

Il fatto: alcuni condomini impugnavano la delibera con la quale l'assemblea aveva stabilito, rispettivamente, di tenere chiuso a chiave il corridoio sito a destra dell'entrata del palazzo con possibilità di parcheggiare i ciclomotori solo sul suddetto lato destro del primo tratto grande dello stesso, con modifica della pregressa delibera di assegnazione dei posti auto nel cortile interno.

Ritenevano al delibera nulla per violazione dell'art. 1102 c.c. In particolare, lamentavano che

- il Condominio, avendo autorizzato il parcheggio dei ciclomotori sul tratto grande del lato destro del corridoio di entrata del palazzo, aveva modificato la destinazione d'uso della parte comune, limitandone il diritto d'uso nei confronti degli altri comproprietari, stante anche l'impossibilità di utilizzo dei locali ivi situati, ciò costituendo, quindi, una violazione del disposto di cui all'art. 1102 c.c.

- l'assemblea, avendo modificato la pregressa assegnazione dei posti auto nel cortile interno, assegnando ad altro condomino il posto auto posizionato di fronte al locale terraneo di loro proprietà (fino ad allora concesso in locazione allo stesso condominio al fine di adibirlo a locale portineria), di fatto rendeva impossibile l'accesso al suddetto locale;

Il Tribunale rigettava l'impugnazione, ritenendo che:

a. la deliberazione relativa al parcheggio dei ciclomotori integrava una nuova destinazione d'uso della cosa comune, per cui risultava corretta l'approvazione con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c., comma 5 (*2/3 del valore e maggioranza dei presenti e votanti*),

b. escludeva la violazione dell'art. 1102 c.c. in considerazione del fatto che la deliberazione, incidendo esclusivamente su una porzione del cortile condominiale non pregiudicava, in considerazione della sua ampiezza, l'utilizzo dei locali cantina da parte dei singoli proprietari,

c. escludeva che la deliberazione avesse comportato innovazione, poiché l'individuazione dei posti auto era da attribuirsi ad altra precedente delibera non contestata, mentre quella impugnata si limitava a riassegnare i suddetti posti auto.

La Corte di Appello respingeva il gravame, ma i soccombenti ricorrevano per Cassazione, con l'unico risultato, tuttavia, di sentir pronunciare il rigetto del ricorso, non trovando condivisione la dedotta censura dell'art. 1102 c.c., fondato sull'allegazione secondo la quale il giudice del merito avrebbe erroneamente ritenuto che le statuizioni assembleari impugnate non rappresentassero delle innovazioni ai sensi della disposizione richiamata: Di contro, sostenevano i ricorrenti, l'alterazione della destinazione dell'area comune posta innanzi al locale terraneo, di loro esclusiva proprietà, comprometteva definitivamente la sua funzionalità, ciò determinando una violazione dell'art. 1102 c.c..

Per rigettare la doglianza la Corte richiama la propria consolidata giurisprudenza (cfr., Cass. n. 15460 del 2002; Cass. n. 12654 del 2006 e Cass. n. 18052 del 2012), secondo la quale in tema di condominio, per **innovazioni** delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "opus novum"), ma solamente quelle **modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria**, così definendosi che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, **presentano una diversa consistenza materiale** ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti.

In sintesi, per innovazione (vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c.), deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne **alteri** l'entità sostanziale o ne **muti** la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a **potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini**, non sono innovazioni nel senso suddetto e rientrano, piuttosto, nel concetto di uso più intenso, ma paritario.

Criterio ermeneutico sicuramente rispettato dal giudice del merito, che ha esattamente ritenuto - condividendo l'accertamento effettuato dal c.t.u. - che il condominio con la diversa assegnazione dei posti auto e con l'amministrazione del corridoio sito a destra dell'ingresso del palazzo condominiale ha avuto quale *finalità proprio quella di rendere detti spazi fruibili a tutti e per questo ne ha coerentemente disciplinato l'utilizzo*: è perfettamente logico e coerente assegnare a ciascuno dei proprietari dei locali terranei lo stallo immediatamente prospiciente gli stessi. "Dunque, conclude la

Corte, si è trattata di operazione diretta a disciplinare, in senso migliorativo, l'uso della cosa comune impedendo che taluno dei condomini rimanesse privo della utilità fornita dal potere parcheggiare nello spazio comune.

E, dunque, trova conferma il principio, più volte ribadito, secondo il quale in tema di condominio di edifici, **la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta una diversa distribuzione dei posti auto e dell'area per il parcheggio delle moto per disciplinare lo spazio comune in modo più utile per tutti i condomini**, anche in funzione di impedire usi discriminati di tale area, rientra legittimamente nei **poteri dell'assemblea dei condomini**, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune né alterandone la funzione o la destinazione (v., Cass. n. 9999 del 1992 e Cass. n. 875 del 1999). Pertanto, non è richiesta per la legittimità di una delibera assembleare condominiale avente detto oggetto, l'adozione con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio, non concernendo tale delibera una "innovazione" secondo il significato attribuito a tale espressione dal codice civile, ma riguardando solo la regolamentazione dell'uso ordinario della cosa comune consistente nel consentire a tutti i condomini di potersi avvantaggiare del beneficio del parcheggio.

-tutela della proprietà collettiva e legittimazione del singolo condomino; sulla tollerabilità delle immissioni e revisione delle tabelle millesimali-

Di immissioni si occupa **Cassazione civile sez. II, 14/06/2023, n.16934** .

Un condomino evocava al giudizio del Tribunale gli altri condomini, per sentir(tra le altre cose) accertare e dichiarare l'illegittimità della installazione nei pianerottoli della scala di mobili ad uso esclusivo dei proprietari degli appartamenti posti ai piani primo e secondo (in particolare quanto alla disciplina degli sportelli a chiusura della nicchia posta nell'intercapedine muraria), ordinando loro il ripristino dello stato dei luoghi quo ante.

Il Tribunale rigettava la domanda (ritenendo che – preliminarmente all' iniziativa giudiziaria - fosse la preventiva convocazione dell'assemblea), ma di diverso avviso andava la Corte che - in accoglimento dell'impugnazione e in riforma della sentenza del giudice di prime cure - condannava gli originari convenuti a rimuovere i mobili e similari dagli stessi collocati nel corpo di scale a loro esclusivo uso, ripristinando l'originario stato dei luoghi; condannava altro condomino alla rimozione della canna fumaria, con ripristino dello stato dei luoghi; disponeva (su conforme domanda) l'adozione da parte del Condominio delle tabelle B e C allegate alla relazione del c.t.u., con efficacia delle stesse dalla data della pronuncia, e regolava le spese del giudizio.

Parte soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che – tuttavia – la Corte rigettava, distendendo, al tempo stesso, degli interessanti arresti.

a) sulla legittimazione del singolo condomino

E' principio consolidato quello in forza del quale **il condomino di un edificio**

a. conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni,

b. ha possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c.

c. il singolo condomino ha anche il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di **esperire i mezzi di impugnazione** necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario (cfr Cass. 11 gennaio 1979 n. 202; Cass. 7 giugno 2011 n. 12291)

d. per l'effetto, dunque, il singolo condomino può promuovere le azioni (o resistere alle azioni da altri proposte) a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota **anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio** oppure ricorrere all'intervento sostitutivo dell'autorità giudiziaria nell'interesse della res, se intendono evitare il pregiudizio che possa derivare alla cosa comune in presenza di una paralisi gestionale, perché non si prendono i "provvedimenti necessari per l'amministrazione" della stessa, avendo tale suo potere carattere autonomo.

Precisa, poi, la Corte, che **l'art.1105 c.c. riguarda esclusivamente il profilo gestorio, non quello della tutela del diritto dominicale**: "la previsione, ad opera del medesimo art. 1105, comma 4 c.c., dello specifico rimedio del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria perché adotti gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione (ivi compresi gli atti di conservazione), che preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice in sede contenziosa per ottenere provvedimenti di gestione della res, invocato dal ricorrente (Cass. 8 settembre 1998 n. 8876; Cass., Sez. Un., 19 luglio 1982 n. 4213), **attiene alla ben più circoscritta ed esclusiva fattispecie in cui la richiesta di decisioni sia finalizzata alla sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti**".

Questa lettura è legittimata anche dall'ammaestramento delle Sezioni Unite (sentenza n. 10934 del 2019) che ha affermato in tema di legittimazione alternativa individuale, sia nel caso in cui si discuta di tutela dei diritti dominicali del terzo sui beni comuni, sia quando si discuta di proprietà e/o altri diritti reali afferenti le parti comuni. Testualmente: *in termini assolutamente generali - come non possa negarsi la legittimazione alternativa individuale al singolo condomino quando si sia in presenza di cause introdotte da un condomino o da un terzo che incidano sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune. La pronuncia in questione nel ribadire la tradizionale tesi dell'assenza di personalità e soggettività giuridica autonoma per il Condominio, ha altresì confermato che allorquando si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condomino che riguardino diritti afferenti al regime della **proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato**, e che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale. Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale (v. anche Cass. n. 11802 del 2020).*

b) sulle immissioni

Si doleva poi il ricorrente che il giudice di secondo grado avesse ritenuto ammissibile ed accoglibile la domanda, fondata sul rilievo secondo il quale le lesioni nel condotto della canna fumaria causavano la fuoriuscita di fumi e odori superando i limiti di tollerabilità previsti dall'art. 844, comma 1 c.c., questo fatto – dice la Corte – è stato accertato “solo in corso di causa” e, dunque, integrerebbe “nova” preclusa in appello.

Rileva la Corte trattandosi di immissioni (nella specie, fuoriuscita di fumi e di odori dalla canna fumaria), i mezzi di prova esperibili per accertare il livello di **normale tollerabilità** previsto dall'art. 844 c.c. costituiscono tipicamente **accertamenti di natura tecnica**, che vengono di regola compiuti mediante apposita consulenza tecnica d'ufficio con funzione "**percipiente**", in quanto soltanto un esperto è in grado di accertare, per mezzo delle conoscenze e degli strumenti di cui dispone, l'intensità dei suoni o delle emissioni di vapori o gas, nonché il loro grado di sopportabilità per le persone (Cass. n. 1606 del 2017, in motivazione).

Correttamente, dunque, la CTU ha tenuto conto anche del fatto accertato nel corso del sopralluogo circa l'esistenza di lesioni nel condotto della canna fumaria da cui fuoriuscivano fumi ed odori, poiché la valutazione della tollerabilità o meno delle stesse, agli effetti previsti dall'art. 844 c.c., trattandosi di una condizione dell'azione, è verificabile, come tale, tenendo pure conto dei fatti eventualmente sopravvenuti nelle more del giudizio (Cass. n. 6718 del 1981; Cass. n. 18422 del 2013)

c) sulle tabelle millesimali

A sostegno dell'opzione assunta dal giudice territoriale, che imponeva l'adozione di nuove tabelle millesimali, adduce la Corte:

- la parte che chiede la modifica delle tabelle millesimali non è tenuta al gravoso onere probatorio di dimostrare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, essendole sufficiente fornire, anche implicitamente, la sola prova di siffatta divergenza (cfr. Cass. n. 21950 del 2013; Cass. n. 11290 del 2018),
- spetta poi al giudice di 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. n. 5942 del 1998)
- in ogni caso, stante l'efficacia costitutiva della revisione, le nuove tabelle avevano efficacia dalla pronuncia
- le "specifiche tecniche" da tener presente nella redazione delle tabelle impongono (ex art. 68 disp. att. c.c.), di determinare il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto a quello dell'intero edificio, tenuto conto di elementi tipo quali il numero dei vani, l'ampiezza e, in generale, le caratteristiche principali degli appartamenti;

- impugnazione di delibera assembleare ed attribuzione della spesa per prevenzione incendi e legittimazione processuale dei singoli condomini anche in sede di gravame-

Di chi debba sostenere la spesa per la pratica di prevenzione incendi, si occupa **Cassazione civile sez. II, 14/06/2023, n.17052**

Veniva impugnata una delibera assembleare di approvazione del bilancio consuntivo, recante tra l'altro la spesa per la modifica/integrazione della pratica di prevenzione antincendio delle autorimesse interrate, posta interamente a carico degli attori quale spesa personale.

L'assemblea - avuta la notificazione dell'atto di impugnazione - si riuniva nuovamente deliberando di porre la spesa a carico di tutti i condomini in quanto debito del condominio e di promuovere azione giudiziale risarcitoria nei confronti di altri condomini, per ottenere la rifusione della maggiore spesa sostenuta dal Condominio a causa del loro comportamento.

Dichiarata, quindi, cessata la materia del contendere (si capisce che l'assemblea, in un primo tempo, si era comportata da "tribunale" attribuendo una spesa - al di fuori dei canoni perimetrati dall'art. 1123 c.c. - direttamente a carico dei singoli condomini che, in quanto ritenuti inadempienti, avrebbero causato la necessità di sopportare la specifica spesa, imputata come spesa personale) rigettava anche la domanda riconvenzionale risarcitoria avanzata dal condominio. Due sono i profili esaminati dalla Cassazione, ma qui interessa essenzialmente quello afferente il ricorso incidentale con il quale il condominio contestava alla Corte di Appello Corte di avere, quantomeno implicitamente, respinto l'eccezione di carenza di legittimazione passiva dei singoli condomini, invocando la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c., artt. 100 e 112 c.p.c. non può essere accolta.

L'eccezione è rigettata, rilevando la Corte che il ricorrente, come gli altri condomini, era legittimato a impugnare la sentenza che aveva rigettato la domanda riconvenzionale di risarcimento del danno proposta dal Condominio.

A sostegno questo arresto: "*il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, sicché l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata*" (così Cass. n. 26557/2017).

Confermata – dunque- che (al di fuori dei casi in cui vi sai una diretta ed esclusiva legittimazione dell'amministratore: es. impugnazione di delibera assembleare, opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali) quella del condomino (quando si controverta di diritti connessi alla partecipazione condominiale dominicale, è una legittimazione concorrente (e non sostitutiva).

- proprietà del sottotetto ed usucapione abbreviata-

Di sottotetto (comune o solitaria) ed esecuzione abbreviata si occupa **Cassazione civile sez. II, 14/06/2023, n.17077**

Un condomino evocava in giudizio altri due condomini per sentire accertare la proprietà comune del vano sottotetto dell'edificio detenuto in via esclusiva dai convenuti, con conseguente condanna degli stessi al rilascio di copia della chiave della porta d'ingresso del predetto locale. Il giudice di primo grado accoglieva la domanda attorea e dichiarava la natura condominiale del vano sottotetto della palazzina in questione, condannando i convenuti a consentire l'accesso al locale in questione, mediante consegna di copia delle chiavi di accesso allo stesso.

Di diverso avviso andava la Corte di appello che rigettava la originaria domanda attorea, riconoscendo il possesso in via esclusiva del vano sottotetto in capo agli appellanti, come previsto nell'atto di acquisto dell'immobile, nel quale si faceva espressa menzione del sottotetto, per essere ricompreso nella vendita.

Il giudice di secondo grado, inoltre, rilevava che nella specie trovava applicazione l'art. 1146, comma 2 c.c. a favore dei coniugi acquirenti dell'immobile, dovendo rilevarsi anche il possesso esclusivo del vano predetto in capo ai coniugi danti causa, prima, e agli appellanti poi, i quali ne detenevano le chiavi, considerato che l'originario attore agiva proprio per ottenerne il rilascio con il giudizio: tutto ciò, secondo il giudice di appello faceva venir meno la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c..

La Corte ritiene infondate le censure, osservando che:

a. la decisione impugnata prospetta la questione dell'**usucapione abbreviata** alla luce anche dell'art. 1146, comma 2 c.c. per avere i coniugi resistenti invocato l'applicazione di detta disposizione, affermando di volere unire il proprio possesso del locale, ottenuto al momento dell'acquisto dell'appartamento posto all'ultimo piano dell'edificio

b. ebbene, costituisce principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità quella secondo la quale **la facoltà di unire al proprio possesso il possesso del dante causa spetta al successore a titolo particolare** (tanto "inter vivos" quanto "mortis causa") **non "ipso facto"** per effetto dell'acquisto del diritto a possedere, occorrendo, all'uopo, che si stabilisca **un ulteriore rapporto di fatto tra detto acquisto e la cosa, analogo, se pur distinto, a quello fra la cosa stessa ed il suo dante causa**. Ciò consente al successore a titolo particolare di godere degli effetti del possesso già esercitato dal suo autore (ovvero da colui che abbia trasferito il potere di fatto al possessore attuale), possesso che perciò deve essere valutato, ove sia dedotto, al fine di suffragare una maturata usucapione (cfr. Cass. n. 24175 del 2021; Cass. n. 14505 del 2018; Cass. n. 742 del 2000; Cass. n. 663 del 1982)

c. perché il cumulo del possesso sia possibile è necessario che sia data prova, secondo la giurisprudenza:

c.1. **di un "titolo" idoneo in astratto a trasmettere la proprietà od altro diritto reale, anche se affetto da vizi che ne comportino l'invalidità** (Cass. n. 22348 del 2011; Cass. n. 8502 del 2005; Cass. n. 12034 del 2000; Cass. n. 6552 del 1981; Cass. n. 2974 del 1980)

c.2. che i possessi da unire abbiano il **medesimo oggetto**, e cioè che autore e successore esercitino un possesso che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio dello stesso diritto (Cass. n. 80 del 1971).

Se è vero, com'è vero, quel che la dottrina afferma, che, in realtà, l'accessione del possesso, ex art. 1146, comma 2, c.c. è un effetto della consegna, essendo volta a consentire ai successori di invocare l'atto d'acquisto del proprio autore come fatto acquisitivo del possesso, allora si capisce la differenza tra:

- l'usucapione decennale ex **art. 1159 c.c.**, dove occorre riscontrare, in base al **titolo** ed al **possesso**, l'identità fra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede "a non domino",
- l'accessione dei possessi ex **art. 1146, comma 2 c.c.** laddove basta, piuttosto, verificare che autore e successore esercitano un **possesso ad immagine del medesimo diritto** (v. di recente, Cass. n. 19940 del 2022).

- regolamento condominiale che disciplini anche "altro" rispetto ad uso cose comuni e spese -

Di un tema ricorrente si occupa **Cassazione civile sez. II, 15/06/2023, n.17094**

Intestazione

La società condomina impugnava una delibera assembleare, in quanto assunta, a suo avviso, in violazione di norme regolamentari e di suoi diritti esclusivi. L'attrice allegava

- di avere stipulato un contratto di locazione e che il conduttore intendeva esercitare l'attività di sala giochi;
- la delibera assunta aveva il seguente tenore: "i condomini all'unanimità, ... deliberano la loro ferma contrarietà a che attività di sala giochi, bar, ristorante e/o locali pubblici con apertura serale, cioè dopo le 20.00, vengano posizionate nel proprio Condominio, in quanto ciò costituirebbe violazione dell'art. 1 del regolamento condominiale"

Secondo l'opponente l'assemblea avrebbe, senza l'unanimità dei condomini, modificato l'art. 1 del regolamento condominiale di natura contrattuale; sarebbe anche stato violato l'art. 16 del medesimo regolamento, avendo l'assemblea dato incarico all'amministratore di informare anche la società conduttrice dei vincoli posti dal regolamento alle attività e della volontà espressa dall'assemblea.

Costitutosi il condominio, che resistiva all'impugnazione, adducendo che si trattava di mero chiarimento della portata delle indicazioni contenute nella disposizione regolamentare, secondo le quali *le locali possono essere adibiti solo ad abitazioni civili e uffici, studi professionali e negozi e che la sala giochi non rientra nella tipologia "negozi"*.

Il giudice di primo grado riteneva che la delibera impugnata non avesse carattere ampliativo dei La sentenza veniva confermata in appello e la società opponetene ricorreva per cassazione.

La Corte rileva – ex officio – una questione dirimente, non adeguatamente valorizzata in sede meritale.

I giudici di merito hanno affermato la pacifica natura contrattuale del regolamento del Condominio e su tale base hanno affrontato il profilo della validità della delibera assembleare, dando per scontata la vincolatività per la ricorrente dei limiti posti nel regolamento alla destinazione dei fondi di proprietà individuale.

Tuttavia, ricorda la Corte, che esiste una distinzione, riguardo al contenuto del regolamento, a seconda dell'oggetto della regolamentazione in esso contenuto.

Nel dettaglio: esso può disciplinare le materie tipicamente devolute alla potestà dell'assemblea (1138 c.c.), obbligatorio quando i condomini sono più di dieci, che contiene disposizioni sull'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese e le disposizioni in tema di decoro dell'edificio e sull'amministrazione delle cose comuni; ovvero altre materie (per esempio, direttamente afferenti le proprietà solitarie).

Ebbene, ricorda la Corte, il regolamento condominiale, *ove disciplini anche altro che non sia l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese in maniera conforme ai criteri di cui agli artt. 1123 c.c. e segg.*, è in tale parte **un contratto e non un regolamento**

E , proprio perché contratto, "deve corrispondere a una tecnica formativa di pari livello formale e sostanziale, che si traduce in una relatio perfecta attuata mediante l'inserimento, all'interno dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare individuale, delle parti del regolamento aventi natura negoziale ed effetto limitativo della proprietà singola, non bastando, per contro, il solo rinvio al regolamento stesso" (così Cass. 24526/2022), con la conseguenza che l'effetto limitativo della proprietà singola non si produce in virtù della sola tecnica contrattuale di formazione del regolamento.

Questa questione (la relatio perfecta tra contenuto del contratto traslativo, clausole regolamentari e inserimento nel titolo delle clausole contrattuali limitative) non è stata oggetto di esame nei gradi di merito, ove i giudici si sono - come si è detto - limitati ad affermare la "pacifica" natura contrattuale del regolamento di condominio: ma -proprio il fatto che i giudici del merito non abbiano ritenuto di trascorre sulla questione afferente la definizione e l'individuazione del contenuto dei vincoli del regolamento, per definire, in ultima analisi, se ed in che misura essi fossero opponibili ai condomini: se, cioè vi fosse una relatio perfetta tra contenuto del contratto e contenuto del regolamento), imponeva la concessione alle parti ai sensi dell'art. 101 c.p.c., comma 2, e art. 384 c.p.c., comma 3, di un termine per sviluppare specifiche deduzioni in merito.

La Cassazione, dunque, riservava la decisione della questione con assegnazione alle parti di un termine per il deposito di osservazioni sulla medesima.

- condominio, solidarietà e portatore di handicap: disabilità immobiliare e condotte discriminatorie. Accesso e barriere architettoniche. Il ruolo (e le responsabilità) dell'amministratore -

Di un tema di pressante attualità, anche sotto il profilo della solidarietà sociale, si occupa **Cassazione civile sez. I, 15/06/2023, n.17138**

La causa vedeva coinvolto anche l'amministratore del condominio residence, per avere posto in essere condotte in violazione di doveri che su di lui incombevano in qualità di amministratore, volte all'eliminazione delle barriere architettoniche.

La richiesta di risarcimento del danno comune per licenza e presunzione di legittimità.

L'attore chiedeva la condanna del residence-condominio, del comune (in quanto ente preposto al rilascio delle certificazioni di regolarità amministrativa), alcuni soci della società proprietaria del residence e dell'amministratore del condominio-residence per avere posto in essere condotte in violazione di doveri che su di lui incombevano in qualità di amministratore del condominio. Il nucleo fondamentale della domanda avanzata si ancorava all'imputazione ai convenuti di aver *posto in essere nei suoi confronti atti e comportamenti gravemente discriminatori, avendogli precluso di fruire, a causa della illegittima presenza di barriere architettoniche nell'edificio di edilizia residenziale privata diritto di accessibilità all'edificio in cui era situato l'appartamento acquistato nel 2000 dalla sorella* con cui viveva stabilmente.

Imputava, poi, ai convenuti di avere, mediante innumerevoli ulteriori atti e comportamenti discriminatori, protratti per oltre undici anni ed ancora sussistenti al momento della proposizione della domanda, **impedito e/o limitato arbitrariamente l'esercizio e la fruizione dei suoi diritti rispetto ai correlativi diritti dei soggetti normodotati.**

Tutti i convenuti conclusero per il rigetto del ricorso.

Il Tribunale:

- dichiarava la parziale prescrizione dell' illecito per il periodo antecedente il quinquennio, contestualmente affermando la responsabilità dei convenuti per i fatti successivamente verificatisi;
- ritenne responsabile il Comune per avere rilasciato "la concessione edilizia in sanatoria prima, ed il permesso di agibilità poi, malgrado l'edificio realizzato non fosse conforme alle prescrizioni di cui alla legge numero 13 del 1989" così conferendo "una veste di apparente legittimità alla condotta omissiva illecita posta in essere dalla suddetta società, favorendone la mancata cessazione e consentendo la protrazione dei suoi effetti lesivi", perché l'ampliamento ed il mutamento di

destinazione d'uso del fabbricato in relazione ai quali risultavano essere stati rilasciati il permesso di agibilità, di poi annullato dal giudice amministrativo, e la concessione edilizia in sanatoria erano successivi alla L. n. 13 del 1989 e non era stata provata dal Comune l'assenza di colpa

- affermò, altresì, la responsabilità dell'amministratore per non aver ottemperato ai doveri a questi imposti in ragione dei compiti normativamente assegnatigli

- individuò le componenti del danno non patrimoniale da risarcire, nel "danno morale" ed in quello "danno esistenziale", determinandole in via equitativa nella misura all'attualità di Euro 6.000,00= su base annua a far data dal 2001, ripartendo la somma in parti uguali tra danno morale e danno esistenziale e computando gli importi in concreto dovuti da ciascuno in ragione della rilevanza o meno degli effetti della prescrizione.

L'ordinanza, resa a' sensi di domanda introdotta con ricorso ex L. n. 67 del 2006, art. 3 venne impugnata dal Comune, con separato atto, l'ordinanza venne impugnata anche dall' amministratore.

Riuniti i gravami, la Corte di appello ha deciso la controversia, accertando:

- l'inammissibilità dell'appello proposto in via principale dall'amministratore,
- l' inefficacia dell'appello incidentale spiegato dai soci nel procedimento introdotto dall'amministratore, "quale conseguenza della dichiarata inammissibilità dell'appello principale"
- accoglieva parzialmente il gravame proposto dal Comune, esclusivamente sul profilo della quantificazione del danno riconosciuto.

Il Comune proponeva ricorso per Cassazione, mentre i soci hanno proposto un successivo autonomo ricorso con un mezzo, seguito da memoria, restando tutti intimati gli altri.

La cassazione accoglie i primi due motivi proposti dal Comune, che adducevano:

a. l'aver il giudice di prossimità erroneamente ravvisato la responsabilità del Comune per avere rilasciato "la concessione edilizia in sanatoria prima, ed il permesso di agibilità poi, malgrado l'edificio realizzato non fosse conforme alle prescrizioni di cui alla legge numero 13-1989" - (permesso di agibilità poi annullato dal TAR- così conferendo "una veste di apparente legittimità alla condotta omissiva illecita posta in essere dalla suddetta società, favorendone la mancata cessazione e consentendo la protrazione dei suoi effetti lesivi", ritenendo non provata dal Comune l'assenza di colpa);

b. l'esser violato il disposto degli artt. 2056 e 1226 c.c. e dell'art. 2043 c.c. sul risarcimento dei danni da illecito extracontrattuale, lamentando che i giudici di merito abbiano ravvisato il danno senza alcuna prova o dimostrazione da parte dell'interessato disabile circa il pregiudizio subito dallo specifico comportamento tenuto dal Comune e si deduce che il danno sia stato liquidato pur in assenza di prova della sua reale sussistenza in ragione del comportamento del Comune e senza indicare i criteri per la determinazione della sua entità.

Osserva la Corte:

- la **L. n. 67 del 2006**, è inserita nell'ambito della normativa nazionale (a partire dalla Costituzione, art. 3) e internazionale (fra queste, va ricordato l'art. 14 della Convenzione Europea dei diritti dell'uomo), volta ad assicurare e promuovere la piena realizzazione, senza discriminazioni di alcun tipo, dei diritti umani e delle libertà fondamentali per tutte le persone, e specificamente anche per quelle con disabilità, allo scopo di colmare gli svantaggi propri di questi soggetti e di assicurare il rispetto del principio di parità di trattamento

- obiettivi che, sul piano convenzionale, sono imposti anche dalla Convenzione delle Nazioni unite sui diritti delle persone con disabilità, firmata a New York il 13 dicembre 2006, ratificata ai sensi della L. 3 marzo 2009, n. 18, che "*al fine di consentire alle persone con disabilità di vivere in maniera indipendente e di partecipare pienamente a tutti gli ambiti della vita*" obbliga gli Stati Parti ad adottare "*misure appropriate per assicurare alle persone con disabilità, su base di eguaglianza con gli altri, l'accesso all'ambiente fisico, ai trasporti, all'informazione e alla comunicazione,*

compresi i sistemi e le tecnologie di informazione e comunicazione, e ad altre attrezzature e servizi aperti o offerti al pubblico, sia nelle aree urbane che nelle aree rurali".

Nel concreto, la norma:

a) prevede una specifica tutela giurisdizionale per le persone con disabilità, di cui alla L. n. 104 del 1992, art. 3 (come, del resto si è fatto per le discriminazioni in ambito lavorativo: cfr. D.Lgs. n. 216 del 2003, che ha recepito la direttiva 2000/78/CE)

b) si tratta di norme dalla portata immediatamente precettiva, che si traducono in **divieti di discriminazione delle persone disabili sia nei rapporti pubblici, che nei rapporti tra privati**, senza alcuna limitazione soggettiva dei destinatari dell'obbligo di non discriminazione (sul tema, cfr. Cass. n. 18762/2016; Cass. n. 3691/2020; Cass. n. 3842/2021; Cass. n. 9384/2023).

Trascorre poi la Corte in una disamina esegetica della norma della nozione di **discriminazione** di cui alla L. n. 67 2006, art. 2 ricorre la "discriminazione diretta" quando una persona disabile viene **trattata in modo diverso**, in diritto o in fatto, rispetto ad un soggetto abile; ricorre la "**discriminazione indiretta**" quando una disposizione, un criterio, una prassi, un atto, un patto o un comportamento, **apparentemente neutri**, mettono una persona con disabilità in una posizione di **svantaggio rispetto ai soggetti abili** (Cass. Sez. U. n. 25101/2019; Cass. n. 9384/2023; Cass. n. 9095/2023; Cass. n. 9870/2022); infine, sono "**discriminazioni**" le molestie, ovvero comportamenti indesiderati, posti in essere per motivi connessi alla disabilità, che creino un **clima di intimidazione, umiliazione, offesa o ostilità** nei confronti della persona disabile.

Precisa la Corte che le modalità di esplicazione della c.d. discriminazione indiretta non sono tassative, ma meramente esemplificative, tant'è che si parla di "atti e comportamenti".

Quel che rileva non è la classificazione, bensì **l'effetto**: lo "**svantaggio**" del soggetto disabile rispetto al soggetto abile.

E, pare fin superfluo rilevarlo, tra la condotta discriminatoria e lo svantaggio deve sussistere un diretto collegamento causale, dovendosi tener presente la necessità, nella maggior parte dei casi, che lo **svantaggio** si determina per il fatto che **non è effettivamente prevista una diversità di trattamento a favore dei disabili** atta e necessaria per ristabilire l'uguaglianza ed evitare la discriminazione.

Ed è fuori discussione, rileva la Corte, che nell'ambito della "**discriminazione indiretta**" ai sensi della L. n. 67 del 2006, art. 2, rientrano **le barriere architettoniche ostacolanti l'accesso**, qualora abbiano determinato – come, dice la Corte, è accertato nel caso di specie - una condizione di svantaggio per il soggetto diversamente abile – che si sostanzia nella **lesione del diritto a poter accedere ed a potersi spostarsi dall'abitazione**, ove era domiciliato, in maniera dignitosa - rispetto all'omologa situazione in cui si trovi la persona priva di disabilità.

E la Corte, dunque, prende il destro per richiamare il proprio ammaestramento in tema di barriere architettoniche:

1. l'esistenza di "ampia definizione legislativa e regolamentare di **barriere architettoniche** e di **accessibilità** rende la normativa sull'obbligo dell'**eliminazione delle prime**, e sul **diritto** alla seconda per le persone con disabilità, **immediatamente precettiva** ed idonea a far ritenere prive di qualsivoglia legittima giustificazione la discriminazione o la situazione di svantaggio in cui si vengano a trovare queste ultime", consentendo loro "il ricorso alla **tutela antidiscriminatoria**, quando l'accessibilità sia impedita o limitata" cioè, **a prescindere, "dall'esistenza di una norma regolamentare** apposita che attribuisca la qualificazione di barriera architettonica ad un determinato stato dei luoghi" (Cass. n. 18762/2016, tema affrontato anche in Cass. n. 3691/2020): ciò che rileva, ai fini dell'accertamento ex D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 28, è la situazione di fatto concretamente verificata e non la qualificazione giuridica dei luoghi

2. questa ricostruzione dogmatica si collega alla **necessità di assicurare alla normativa suddetta un'interpretazione conforme a Costituzione**, se è vero che *l'accessibilità "e' divenuta una qualitas essenziale" perfino "degli edifici privati di nuova costruzione ad uso di civile abitazione,*

quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici" (così, Corte Cost., sent. n. 167/1999; nello stesso senso, Corte Cost., sent. n. 251/2008)

3. e, dunque, "il superamento delle barriere architettoniche - tra le quali rientrano, ai sensi del D.P.R. n. 503 del 1996, art. 1, comma 2, lett. b), gli "ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti" - è stato previsto (L. n. 118 del 1971, art. 27, comma 1) "per facilitare la vita di relazione" delle persone disabili", evidenziandosi che tali principi "rispondono all'esigenza di una generale salvaguardia della personalità e dei diritti dei disabili e trovano base costituzionale nella garanzia della dignità della persona e del fondamentale diritto alla salute degli interessati, intesa quest'ultima nel significato, proprio della Cost., art. 32, comprensivo anche della salute psichica oltre che fisica" (così, ancora, Corte Cost., sent. n. 251 del 2008).

La tutela di quello che ben può esser qualificato come vero e proprio diritto del disabile è definita, ricorda la Corte, dal **D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 28** (modificato dal D.Lgs. n. 149 del 2022 non applicabile rationae temporis, ma – tuttavia – senza sostanziali immutazioni):

- la **competenza è radicata presso il tribunale del luogo ove ha domicilio il ricorrente**, che costituisce un foro funzionale ed esclusivo, che deve essere preferito agli altri fori, anche inderogabili, compreso quello erariale (Cass. n. 296/2021; anche, Cass. n. 3936/2017) e le parti in primo grado possono stare in giudizio personalmente
- il **soggetto discriminato** che si ritenga danneggiato può chiedere al giudice il **risarcimento del danno anche non patrimoniale** e può chiedere che **il giudice adotti ogni provvedimento idoneo** secondo le circostanze a rimuovere gli effetti della discriminazione, compreso un piano di rimozione delle discriminazioni entro un termine
- è, perciò, imposto al giudice di **assumere tutti quei provvedimenti anche atipici e innominati** idonei a neutralizzare incidenze irreversibili nella posizione sostanziale del richiedente
- per quel che riguarda **l'onere probatorio**, si assiste ad una parziale inversione del medesimo: "In tema di discriminazione indiretta nei confronti di persone con disabilità ai sensi della L. n. 67 del 2006, l'art. 28, comma 4, D.Lgs. n. 150 del 2011 (disposizione speciale rispetto all'art. 2729 c.c.) **realizza un'agevolazione probatoria mediante lo strumento di una parziale inversione dell'onere della prova**: l'attore deve fornire elementi fattuali che, anche se privi delle caratteristiche di gravità, precisione e concordanza, devono rendere *plausibile* l'esistenza della discriminazione, pur lasciando comunque un margine di incertezza in ordine alla sussistenza dei fatti costitutivi della fattispecie discriminatoria; il *rischio della permanenza dell'incertezza grava sul convenuto*, tenuto a provare l'insussistenza della discriminazione una volta che siano state dimostrate le circostanze di fatto idonee a lasciarla desumere." (Cass. n. 9870/2022)
- la **tutela risarcitoria** è costantemente **ricondata all'ambito applicativo dell'art. 2043 c.c.**, a fronte a condotte attive o omissive discriminatorie che assurgono a fatti illeciti. E, dunque:
 - la persona lesa può agire, secondo le regole generali, per il risarcimento del danno
 - ai fini dell'accoglimento della azione risarcitoria, è tenuta a dimostrare i requisiti oggettivi e soggettivi dell'illecito aquiliano e, quindi,
 - sia l'esistenza di un pregiudizio effettivo qualificabile come ingiusto,
 - sia la riconducibilità del danno, sotto il profilo eziologico, a una condotta intenzionale o quanto meno colposa dell'agente, in quest'ultimo caso nelle diverse declinazioni della colpa, anche soltanto lieve, generica e specifica.

La natura degli interessi tutelati, direttamente collegata ai **diritti inviolabili della persona, costituzionalmente garantiti**, per affermazione ormai consolidata, implica che in caso di lesione sorga in capo al soggetto offeso anche il **diritto al risarcimento del danno non patrimoniale ex art. 2059 c.c.**, secondo costante giurisprudenza di questa Corte (tra molte, Cass. Sez. U. n. 4063/2010; Cass. n. 24585/2019; Cass. n. 29206/2019; Cass. n. 4723/2023), a prescindere dalla circostanza che il fatto lesivo integri o meno un reato.

Come ognuno vede, il richiamo a questi principi generali, portano ad evidenziarne la rilevanza del comando normativo anche nei confronti dell'amministratore (significativo che l'impugnazione da costui proposta nei confronti della sentenza non abbia avuto seguito) che al rispetto delle disposizioni anti-discriminatorie deve ritenersi tenuto, quantomeno in forza delle regole generali in tema di mandato.

In concreto (e proprio sulla base della perimetrazione da lei offerta e più sopra riassunta) la Cassazione esclude la correttezza giuridica del ragionamento assunto dalla Corte di appello, con riguardo alla condanna pronunciata nei confronti del Comune.

Infatti:

- nell'atto di acquisto era chiaramente indicato che il fabbricato non prevedeva strutture per il superamento delle barriere architettoniche e che vi era un impegno ad eliminarle, oltre che era in corso la pratica per la sanatoria;
- in epoca successiva all'acquisto vennero rilasciati dal Comune la concessione edilizia in sanatoria ed il permesso di agibilità e solo quest'ultimo venne poi annullato dal TAR
- il titolo di responsabilità valorizzato nei confronti del comune riguardava il contestato rilascio della concessione edilizia in sanatoria, prima, ed il permesso di agibilità, poi, malgrado l'edificio realizzato non fosse conforme alle prescrizioni di cui alla legge numero 13 del 1989, applicabile alla fattispecie, così conferendo "una veste di apparente legittimità alla condotta omissiva illecita posta in essere dalla suddetta società, favorendone la mancata cessazione e consentendo la protrazione dei suoi effetti lesivi",

Ma questo percorso – osserva la Corte – si traduce in una falsa applicazione della L. n. 67 del 2006, art. 2, consistente nella sussunzione della fattispecie concreta in una qualificazione giuridica che non le si addice (Cass. n. 640/2019; Cass. n. 23851/2019), perché **non ha riscontrato la presenza degli elementi normativi integranti la fattispecie della "discriminazione indiretta"** (cioè, la realizzazione di una situazione di sostanziale "svantaggio", determinanti una diversità di trattamento a sfavore dei disabili) causalmente collegabile agli atti amministrativi adottati a sostegno della domanda). Infatti:

- il comportamento pregiudizievole - la realizzazione e la mancata eliminazione delle barriere architettoniche - non è stato posto in essere dall'ente pubblico mediante l'adozione degli atti amministrativi in questione, intervenuti solo in epoca successiva alla costruzione e solo in parte annullati,
- non risulta evidenziato lo svantaggio che sarebbe conseguito per il disabile a seguito dello specifico comportamento dell'ente, svantaggio che costituisce elemento costitutivo caratterizzante la fattispecie di cui alla L. n. 67 del 2006, art. 2

La Corte di appello – conclude la Cassazione - sembra avere ravvisato un concorso colposo del Comune nella condotta discriminatoria attuata, ben prima, da altri soggetti proprio mediante la realizzazione e la mancata eliminazione di barriere architettoniche, sul quale ha fondato la pronuncia per **responsabilità solidale ex art. 2055 c.c. per avere conferito "una veste di apparente legittimità alla condotta omissiva illecita posta in essere dalla suddetta società**, favorendone la mancata cessazione e consentendo la protrazione dei suoi effetti lesivi". Assunto non conforme ai canoni di legittimità sopra richiamati, atteso che:

- non è condivisibile il rilievo dato all'"apparente" legittimità di un comportamento o di una situazione perché la stessa legittimità di un comportamento o di una situazione non costituisce in sé ostacolo all'attuazione delle disposizioni immediatamente precettive della L. n. 67 del 2006 (cfr. Cass. n. 18762/2016; Cass. n. 3842/2021),
- il riconoscimento del carattere discriminatorio di "una disposizione, un criterio, una prassi, un atto, un patto o un comportamento apparentemente neutri" in ogni caso "presuppone la verifica della sussistenza degli elementi soggettivi e oggettivi dell'illecito aquiliano ai sensi dell'art. 2043 c.c., al quale va ricondotta la fattispecie prevista dalla L. n. 67 del 2006, art. 3, comma 3" (cfr. Cass. n. 18762/2016; Cass. n. 3691/2020)
- qualora, l'evento dannoso possa essere ipoteticamente ricondotto ad una pluralità di cause, vanno applicati i principi che regolano l'accertamento del nesso causale a fronte di domanda risarcitoria in tema di responsabilità civile aquiliana, secondo i quali il nesso causale è regolato dal principio di cui agli artt. 40 e 41 c.p., per il quale *un evento è da considerare causato da un altro se il primo non si sarebbe verificato in assenza del secondo*, nonché dal criterio della cosiddetta causalità adeguata, sulla base del quale, all'interno della serie causale, *occorre dar rilievo solo a quegli eventi che non appaiano - ad una valutazione ex ante - del tutto inverosimili*, con la precisazione che, nell'accertamento del nesso causale in materia civile, vige la regola della preponderanza dell'evidenza o del "*più probabile che non*", mentre nel processo penale vige la regola della prova "oltre il ragionevole dubbio" (Cass. Sez. U. n. 576 del 11/01/2008), ciò perché "*In tema di illecito aquiliano perché rilevi il nesso di causalità tra una condotta e l'evento lesivo deve ricorrere, secondo la combinazione dei principi della "condicio sine qua non" e della causalità efficiente, la duplice condizione che si tratti (a) di una condotta antecedente necessaria dell'evento (b) e che la stessa non sia poi neutralizzata dalla sopravvenienza di un fatto di per sé idoneo a determinare l'evento stesso.*" (Cass. n. 23915 del 22/10/2013; cfr. Cass. n. 23197 del 27/09/2018), *tenendo conto che (c) "lo standard di cd. certezza probabilistica in materia civile non può essere ancorata esclusivamente alla cd. probabilità quantitativa della frequenza di un evento, che potrebbe anche mancare o essere inconferente, ma va verificato, secondo la cd. probabilità logica, nell'ambito degli elementi di conferma, e, nel contempo, nell'esclusione di quelli alternativi, disponibili in relazione al caso concreto.*" (Cass. n. 47 del 03/01/2017).
- pertanto, il giudice di merito è tenuto, **(a)** dapprima, a eliminare, dal novero delle ipotesi valutabili, quelle meno probabili (senza che rilevi il numero delle possibili ipotesi alternative concretamente identificabili, attesa l'impredicabilità di un'aritmetica dei valori probatori), **(b)** poi ad analizzare le rimanenti ipotesi ritenute più probabili (c) e, infine, a scegliere tra esse quella che abbia ricevuto, secondo un ragionamento di tipo inferenziale, il maggior grado di conferma dagli elementi di fatto aventi la consistenza di indizi, assumendo così la veste di probabilità prevalente" (cfr. Cass. n. 18584/2021; Cass. n. 19033/2021; Cass. n. 25884/2022).

Ed eco, quindi, le ragioni per cui viene sollecitato un nuovo esame da parte del giudice del rinvio.

Certamente, la portata sistemica della decisione, sollecita un attento esame da parte dell'amministratore, quantomeno per suggerire l'attivazione dei presidi (convocazione dell'assemblea; contestazione ai condomini etc.) normalmente attivabili per neutralizzare la c.d responsabilità omissiva.

Se l'eliminazione delle barriere architettoniche va fatta certamente rientrare tra gli obblighi astrattamente riconducibili al contratto di mandato amministrativo, è certo che la prima responsabilità per la mancata adozione delle cautele antidiscriminatorie previste, fa carico ai condomini (ferma restando la necessità di una diretta – autonoma – sollecitazione da parte

dell'assemblea) i quali, dovendo fornire all'amministratore i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato, ove si renda necessario procedere all'esecuzione di opere ed interventi volti eliminazione delle barriere architettoniche, sono tenuti

- a garantire la regolare costituzione dell'assemblea e la formazione di un' idonea maggioranza deliberativa;

- a provvedere l'amministratore dei fondi adeguati.

Ma qui andremmo a trascorrere di una problematica molto più complessa, per cui ci par sufficiente aver segnalato il problema, riservando al prosieguo gli ulteriori – eventualmente necessari – approfondimenti.

- ancora sul rimborso delle anticipazioni sostenute dall'amministratore -

Dell' inesauribile fonte di contenzioso che il rapporto tra condominio e cessato amministratore, si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/06/2023, n.17293.**

L'amministratore cessato chiedeva (ed otteneva) ingiunzione di pagamento nei confronti del condominio, per le somme che allegava di aver personalmente anticipato in costanza di esercizio, quando egli ricopriva la carica di amministratore del condominio ingiunto.

Il giudice di primo grado accoglieva l'opposizione e revocava il decreto ingiuntivo sostenendo che parte opposta non aveva assolto all'onere probatorio posto a suo carico, in ragione del fatto che la mancanza di una contabilità regolare, infatti, non consentiva la verifica dei documenti e, dunque, la giustificazione delle entrate e uscite nella gestione dell'ente condominiale.

Di diverso avviso il giudice del gravame, che riconosceva come dovuta la maggior parte della somma richiesta.

Il condominio proponeva ricorso per Cassazione, deducendo (nel merito) la violazione e la falsa applicazione degli artt. artt. 1720 e 2697 c.c. (fondata sul rilievo della mancanza di un conto corrente intestato al condominio e che- quindi- non era possibile accertare se quello su cui erano state eseguite le anticipazioni era realmente attribuibile all'amministratore e non, piuttosto, cointestato a più condomini).

Nel rigettare il gravame, la Corte rileva che il giudice di appello ha correttamente applicato i principi espressi dalla propria consolidata giurisprudenza, che testualmente riporta (e che noi – parimenti testualmente – riportiamo):

- Cass. n. 7498/2006: *In tema di mandato, sulle somme anticipate dal mandatario, mentre gli interessi legali - che sono di natura corrispettiva - decorrono dal giorno dell'esborso o, se manca la prova di tale data, dalla messa in mora, la rivalutazione monetaria non è dovuta automaticamente, atteso che, trattandosi di un debito di valuta, il maggior danno subito dal creditore dev'essere dimostrato, ai sensi dell'art. 1224 comma 2 c.c.; al riguardo il ricorso ad elementi presuntivi ed a fatti notori è consentito solo con riferimento a criteri personalizzati in relazione alla categoria economica cui appartiene il creditore, che è comunque tenuto a fornire la prova di elementi in base ai quali il danno sia concretamente qualificabile nell'ambito della categoria di appartenenza.;*
- Cass. n. 13878/2010 *In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c. sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati presentando un rendiconto del proprio operato che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale. Nell'ipotesi di mandato oneroso il diritto del mandatario al compenso e al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale.*

*L'obbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i **necessari documenti giustificativi** non soltanto della **somma incassata** (oltre che, se del caso, della qualità e della quantità dei frutti percetti) e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di **tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione,***

- Cass. Sez. 2, n. 15702/2020 *L'**accettazione** da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente **non costituisce prova idonea del debito** nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando **pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo**, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. **La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata.***
- interessante ricordare che questo arresto si riferisce a fattispecie successiva all'entrata in vigore della L. 11 dicembre 2012, n. 220, che imponeva ai condomini di aprire conto corrente ad essi separatamente intestato: è, dunque, **l'amministratore a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute**
- la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede **all'approvazione** del rendiconto consuntivo, **pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non** consente di ritenere **dimostrato**, in via di prova deduttiva, **che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio**, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate. Richiama la Corte Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153: *In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso.*

Dalla teoria alla pratica: correttamente, sulla scorta di tali principi, la Corte di merito (dice la Cassazione), *non ha ritenuto sufficiente la produzione del **rendiconto**, dal quale non si traeva alcuna informazione sulla consistenza di cassa.* In difetto di tale riscontro contabile, aggiunge la cassazione, neanche fornita dallo stesso condominio, il giudice di seconde cure si rivolgeva alla **documentazione bancaria**, dalla quale, invece, ricavava gli avvenuti pagamenti su conto intestato all'allora amministratore.

Quindi, la Cassazione conferma un procedimento logico- giuridico, che ben può esser accolto come linea-giuda, nei termini sopra più ampiamente riferiti e che possono esser riassunti nel duplice, concorrente, principio:

- a. non basta l'approvazione di un rendiconto che evidenzi uno scostamento tra entrate ed uscite, per dimostrare che le somme mancanti sono state anticipate dall' amministratore;
- b. occorre che il professionista fornisca la prova del proprio credito (anticipazioni) e lo può fare solo

- se vi sono specifiche indicazioni nel rendiconto sulle anticipazioni, distintamente individuate - effettivamente erogate dall'amministratore
- se viene (in mancanza di indicazione analitica del rendiconto) data la prova (altrimenti: per esempio attraverso movimentazioni bancarie o strumenti di pagamento esclusivamente riferibili al professionista) che è stato l'amministratore (con fondi propri) ad effettuare il pagamento o a costituire, in favore del condominio, la corrispondente provvista.

- decreto ingiuntivo verso il condomino moroso, prescrizione estintiva e riconoscimento di debito come mero atto giuridico in senso stretto -

La Corte, con **Cassazione civile sez. II, 16/06/2023, n.17336**, è nuovamente chiamata a pronunciarsi in un contenzioso che involge il contenzioso tra condominio e condomino moroso.

Il professionista chiedeva ed otteneva decreto ingiuntivo nei confronti del condomino per il pagamento della quota parte del debito su di lui gravante in qualità di condomino moroso.

Quest'ultimo proponeva opposizione eccependo, in via preliminare, la prescrizione estintiva del presunto credito, e chiedeva, quindi, la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione e revocava il decreto ingiuntivo ritenendo prescritto il preteso credito, nonché non provato l'assunto di parte opposta secondo cui in un'adunanza dell'assemblea condominiale sarebbero state riconosciute le anticipazioni effettuate dall'amministratore per spese ordinarie e straordinarie, *in assenza di alcun riferimento ad allegati al verbale comprovanti dette spese, né di documentazione alcuna inviata a tutti i condomini unitamente alla convocazione*; inoltre, poiché l'azione è stata spiegata nei confronti del *singolo condomino*, *questi dovrebbe risponderne pro quota*: ma dagli altri elementi istruttori non emergono i criteri di determinazione della medesima.

La Corte di Appello accoglieva parzialmente l'opposizione, revocando il decreto ingiuntivo condannando l'ingiunto al pagamento della minor somma ritenuta dovuta.

Ciò perché:

a. quanto alla sussistenza del credito, dall'esame congiunto di due verbali dell'assemblea condominiale, nonché dal difetto di impugnativa della delibera ex art. 1337 c.c., *risultava la volontà assembleare (vincolante anche per assenti e dissenzienti) di riconoscere il proprio debito nei confronti dell'(ex) amministratore, per le anticipazioni da lui effettuate per spese ordinarie e straordinarie*;

b. quanto all'eccezione di *prescrizione* del credito riconosciuto: l'ordinario termine decennale deve ritenersi *interrotto quanto meno due volte*: una prima volta dalla *relazione dell'amministratore* di condominio pro tempore il quale, nel corso dell'assemblea, illustrò a tutti i condomini il contenuto delle richieste pervenute dal precedente amministratore in relazione al credito da questi vantato; una seconda volta mediante notifica del decreto ingiuntivo, avvenuta il 12.09.2007.

Il condomino opponente, pur parzialmente soccombente, rispetto alla pretesa originariamente avanzata, impugnava la sentenza per Cassazione, senza – tuttavia – ottenere il favore della Corte.

Secondo la Corte, i due motivi proposti potevano esser trattati congiuntamente, in quanto entrambi attinenti all'*esistenza e consistenza del debito del ricorrente, anche sotto il profilo dell'asserita prescrizione*.

I motivi, osserva poi la Corte, sono infondati, in quanto:

- la Corte (indipendentemente dall'interruzione della prescrizione, determinata dall'illustrazione orale all'assemblea da parte del nuovo amministratore) ha, piuttosto, attribuito valore di **riconoscimento del debito alla volontà dei singoli condomini**, incluso il ricorrente, pur presente

per delega, **adeguatamente edotti dalla relazione dell'amministratore pro tempore**; volontà che si è espressamente consacrata in un verbale.

- richiama, dunque, la Corte il proprio ammaestramento, secondo il quale

il riconoscimento dell'altrui diritto non ha natura negoziale, ma costituisce un atto giuridico in senso stretto di carattere non recettizio, che non richiede in chi lo compie una specifica intenzione ricognitiva, occorrendo solo che esso rechi, anche implicitamente, la manifestazione della consapevolezza dell'esistenza del debito e riveli il carattere della volontarietà (Cass. Sez. 2, n. 9097 del 12.04.2018)

- il **riconoscimento dell'altrui diritto** per il tramite di qualsiasi atto implicante l'esistenza del debito, **incompatibile** con la volontà di **disconoscere la pretesa del soggetto attivo** (nel caso di specie, il verbale di assemblea), interrompe la prescrizione ex art. 2944 c.c. (Cass. Sez. 2, n. 21947 del 02.09.2019).

- **ancora in tema di distacco dall'impianto centralizzato, ante la novella del 2012 e deroga (unanime) al regime delle spese per fatti concludenti** -

Era da tempo che la Suprema Corte non si pronunciava in tema di distacco dall'impianto centralizzato: lo fa con la decisione **Cassazione civile sez. II, 19/06/2023, n.17452**

Precisa e premetta la Corte che in seguito alla l. n. 220 del 2012, il tema del distacco di singoli condomini dall'impianto centralizzato di riscaldamento riceve una distinta disciplina nell'art. 1118 comma 4 c.c.

Tale disposizione, tuttavia, precisa la Cassazione non si applica *ratione temporis* alla controversia sottoposta al suo giudizio, in quanto instaurata anteriormente.

Due condomini adivano il Tribunale per sentir dichiarare l'annullamento della delibera condominiale con cui il *Supercondominio* aveva "revocato" un'esonazione dalle spese di esercizio e di consumo accordata di fatto a taluni condomini distaccatisi dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

In primo e in secondo grado le domande attoree venivano rigettate. Su ricorso in cassazione di uno dei due attori Cass. 8727/2014 (*In materia di condominio, se la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudici di impugnazione, poiché per tutti deve potere fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri.*) annullava la sentenza di appello sotto il profilo dell'omesso rilievo del litisconsorzio necessario processuale in relazione ad altro soggetto che non aveva partecipato al giudizio di appello, mentre dichiarava assorbito il motivo di ricorso con il quale veniva denunciata la violazione dell'art. 1123 comma 2 e 3 c.c.

Il processo veniva riassunto, ma la Corte di appello rigettava il gravame e confermava di nuovo la pronuncia di primo grado di rigetto dell'impugnazione della delibera condominiale.

Questa decisione veniva, a sua volta, impugnata per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte. In quanto:

a. con il primo motivo si evidenziava (denunciando la violazione dell'art. 1123 co.1.e 2 c.c.) che il Supercondominio aveva errato nel ripartire le spese del riscaldamento centralizzato, che serve i singoli condomini in maniera diversa, adducendo che le spese dovessero essere ripartite in proporzione dell'uso che ciascun condomino poteva fare del servizio. Doglianza disattesa, in quanto la Corte ricorda che

- l'obbligo **del condomino di contribuire** alle spese necessarie non solo alla conservazione, ma anche al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua **fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio** (art. 1123 comma 1 c.c.).

- dunque, **la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo**, neanche per le sole spese di esercizio,
- il condomino, infatti, non è titolare di una pretesa a una **prestazione sinallagmatica** nei confronti del condominio e quindi **non può sottrarsi dal contribuire alle spese** allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio (cfr. per tutte Cass. SU 10492/1996, richiamata espressamente dalla sentenza, p. 14), essendo ben altri gli strumenti che l'ordinamento mette a disposizione per reagire all'inerzia manutentiva del condominio (in pratica, ricorso all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore e, in primis, il rimedio "principe" offerto dall'art. 1105 c.c.).

b. con il secondo motivo si doleva il ricorrente dell'errata interpretazione dell'accordo intervenuto di fatto tra le parti sul distacco dal riscaldamento centralizzato dopo le deliberazioni dei singoli condomini e la mancata realizzazione degli interventi di manutenzione sulle diramazioni terminali (si deduce violazione degli artt. 1322,1362,1366 c.c.): si censurava l' inquadramento operato dalla Corte di Appello della fattispecie concreta, ricondotta all'ambito della *disciplina ex l. 10-1991 (sul risparmio energetico e le fonti rinnovabili) concernente le maggioranze assembleari necessarie per l'installazione degli impianti unifamiliari*, senza – tuttavia- rilevare che i condomini avevano tollerato per sette anni il mancato pagamento da parte degli attori delle spese relative all'uso del riscaldamento centralizzato per poi asserire contraddittoriamente che non avevano avuto consapevolezza dell'intervenuta adozione di criteri diversi. In pratica, si adduceva il perfezionamento, per fatti concludenti, un accordo di scambio tra il mancato intervento di manutenzione e il mancato risarcimento dei danni all'appartamento, da un lato, e, dall'altro lato, la concessione del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Anche questo motivo è rigettato dalla Corte, che adduce:

- l'unanimità dei consensi per l'accordo derogatorio delle regole legislative di ripartizione delle spese
- correttamente, a sostegno di tale assunto è stato invocato il precedente Cass. 7884/1991 (*La disciplina della ripartizione delle spese condominiali contenuta in un regolamento di natura contrattuale, può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 c.c., da una nuova convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c., ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per facta concludentia, dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale. (Nella specie, la C.S. in base all'enunciato principio ha confermato la decisione dei giudici del merito che aveva escluso la formazione di un nuovo accordo negoziale per facta concludentia con riguardo ad una applicazione di diversi criteri di ripartizione delle spese condominiali, ancorché avutasi per diversi anni, ma senza la consapevolezza della diversità di quei criteri e delle tabelle millesimali relative).*)
- in termini generali, dunque, la disciplina della **ripartizione delle spese condominiali** può essere modificata da una **nuova convenzione**, la quale richiede il **consenso di tutti i condomini**, che può essere espresso **anche per facta concludentia**, consistenti in un comportamento dal quale possa inequivocabilmente desumersi, alla stregua del senso comune, una volontà determinata, indirizzata ad uno specifico contenuto
- ad ulteriore conforto è evocato il precedente di Cass. 7884/1991, riguardante l'applicazione di mutati criteri di ripartizione delle spese condominiali, distesi lungo un arco di tempo pluriennale: la Corte non ravvisava **la consapevolezza (in capo ai condomini) del**

mutamento dei criteri e delle relative tabelle millesimali, cosicché si è esclusa la formazione di un nuovo accordo per fatti concludenti (consapevolezza che – nel caso concretamente considerato – non poteva esser ricondotta al fatto che le delibere programmatiche relative alla cessazione del riscaldamento centralizzato non costituivano prova della consapevolezza da parte dei condomini del distacco dal riscaldamento centralizzato operato dal condomino. né indice inequivoco della loro volontà di mutare la ripartizione delle spese di gestione.

- ancora su uso di beni comuni: il godimento non fa scattare la presunzione di condominialità -

h **Cassazione civile sez. II, 20/06/2023, n.17582**

Il giudice di pace, con decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n su ricorso del Condominio ingiungeva al condomino di corrispondere il saldo per la gestione condominiale ordinaria.

L'opponente proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo contestando, innanzitutto, la propria natura di condòmino e, nel merito, la legittimità dei calcoli alla base dell'ingiunzione di pagamento, in quanto la ripartizione delle voci di spesa a bilancio non avrebbe seguito il criterio di ripartizione di cui all'art. 1123 c.c., bensì quello della divisione in parti uguali.

N primo e secondo grado l'opposizione era rigettata, osservano il Tribunale (giudice del gravame) che:

- trattandosi di decreto ingiuntivo emesso sulla base di delibera assembleare ancora efficace al momento della decisione appellata, doveva escludersi potesse esser sollevata qualsivoglia questione attinente alla validità della delibera nell'ambito dell'eventuale opposizione al provvedimento monitorio, non essendo utile distinguere tra i vizi di annullabilità e di nullità che la potrebbero affliggere;

- anche alla luce dei principi resi dalla Corte Suprema di legittimità (v. in particolare Cass. Sez. U., n. 4672 del 23.02.2017 *(Tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oneri condominiali e la controversia avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare posta a sostegno della ingiunzione non sussiste alcun rapporto di pregiudizialità necessaria, tale da giustificare la sospensione del procedimento di opposizione ex art.295 c.p.c., tenuto conto, da un lato, che il diritto di credito del condominio alla corresponsione delle quote di spesa per il godimento delle cose e dei servizi comuni non sorge con la delibera assembleare che ne approva il riparto, ma inerisce alla gestione dei beni e servizi comuni, sicché l'eventuale venir meno della delibera per invalidità, se implica la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo, non comporta anche l'insussistenza del diritto del condominio di pretendere la contribuzione alle spese per i beni e servizi comuni di fatto erogati e considerato, dall'altro, che l'eventuale contrasto tra giudicati che potrebbe, in ipotesi, verificarsi in seguito al rigetto della opposizione ed all'accoglimento della impugnativa della delibera, potrebbe essere superato in sede esecutiva, facendo valere la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo come conseguenza della dichiarata invalidità della delibera.)* veniva in rilievo il fatto che il legislatore **avesse voluto garantire l'interesse della collettività condominiale considerato prevalente**, stabilendo ex art. 1130 c.c. e art. 63 disp. att. c.c., comma 1, anche in relazione agli artt. 633,634 c.p.c., il carattere dell'immediata esecutività del decreto ingiuntivo. D'altra parte, è significativo che comunque il legislatore non abbia lasciato il singolo condòmino del tutto privo di tutela, dacché ha attribuito al giudice dell'impugnazione della deliberazione il potere di sospendere l'esecutività della stessa.

Il ricorso proposto dal condomino opponente veniva accolto dalla Corte.

Si doleva costui che non fosse stata considerata la sua eccezione afferente la negazione della sua qualità di condòmino. Osserva la Corte, a fondamento della decisione assunta, che

- **l'uso (il semplice uso) di una parte dell'edificio del condominio** (nel caso di specie: androne e scale), **non è di per sé sufficiente ad ammetterne la comproprietà,**

- **posto che l'utilizzo può essere frutto dell'autonomia privata** a titolo, per esempio, di servitù
- nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo veicolato alla Corte ed emesso per la riscossione di contributi condominiali **la questione della titolarità comune di una porzione dell'edificio**, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., non è stata oggetto di accertamento in fatto, anzi nel caso di specie è stata del tutto omessa dal giudice di seconde cure.

Sulla scorta di tali rilievi, la Corte demanda al giudice del rinvio di **accertare, in concreto, la sussistenza della titolarità comune di scala e androne e, quindi, il rapporto di accessorietà necessaria, strutturale e funzionale**, che lega alcune parti comuni di corpi di fabbrica distinti (Cass. Sez. 2, n. 9976 del 2022; Cass. Sez. 2, n. 884 del 2018), al fine di poter attribuire all'ingiunto-opponente la qualità di condòmino.

- quasi un obiter, ancora sulla presunzione di condominialità: sul concetto di ristrutturazione, nuova costruzione, distanze e sopraelevazione -

Ancora della pratica applicazione dell'art. 1117 c.c. si occupa la Corte, con **Cassazione civile sez. II, 22/06/2023, n.17862**.

Si tratta di una controversia relativa a degli immobili i cui titoli di trasferimento hanno visto la luce prima dell'entrata in vigore del codice del 1942.

In primo luogo la Corte si preoccupa

Si discuteva del mancato rispetto delle **distanze minime**, afferente un manufatto, rispetto al quale i proprietari negavano potesse parlarsi di costruzione. La Corte conferma:

- nell'ambito delle opere edilizie, come può ricavarsi dal D.P.R n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. d), che ha riprodotto della L. n. 457 del 1978, art. 31, la semplice "**ristrutturazione**" si verifica soltanto se gli interventi, comportando **modificazioni esclusivamente interne**, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e rimangano **inalterate le componenti essenziali**, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura. Viceversa, è ravvisabile la "ricostruzione" allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, tali componenti e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse **senza alcuna variazione** rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria.
- in presenza degli **aumenti di volumetria**, si verte, invece, in ipotesi di "**nuova costruzione**", come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della medesima (Cass. S.U. n. 21578 del 2011; Cass. n. 14902 del 2013, Cass. n. 17043 del 2015 e Cass. n. 15041 del 2018, la quale ha qualificato come nuova costruzione un edificio che presentava, rispetto a quello preesistente, un lieve incremento della superficie ed un modesto aumento del volume),
 - la ristrutturazione edilizia, solo se non comporta aumenti di superficie o di volume, non integra una nuova costruzione e non è, pertanto, assoggettata alla disciplina in tema di distanze (Cass. n. 10873 del 2016)
 - viceversa, ove comporti aumenti di superficie o di volume, la ristrutturazione edilizia si configura come una nuova costruzione ed è, come tale, sottoposta alla disciplina in tema di distanze, vigente al momento della realizzazione dell'opera, e alla relativa tutela ripristinatoria (Cass. n. 17043 del 2015; Cass. n. 11049 del 2016; Cass. n. 4009 del 2022)
- A questo fine classificatorio (per definire se – sulla base dell'eventuale aumento di superfici e volume - si possa o meno parlare di “nuova costruzione” ovvero di semplice “ristrutturazione”):

- rimane, pertanto, del tutto irrilevante la definizione di "ristrutturazione edilizia" contenuta negli strumenti urbanistici locali
- ai fini del rispetto delle distanze, la nozione di costruzione è unica e consiste in qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata.
- Ne consegue che, se la ristrutturazione di un fabbricato si concretizza nella **sopraelevazione** dell'edificio preesistente, tale sopraelevazione, a sua volta, anche se di dimensione ridotta, comporta **pur sempre un aumento della volumetria e della superficie** di ingombro ed e', dunque, tenuta, quale nuova costruzione, al rispetto della disciplina delle distanze. La sopraelevazione, infatti, **anche se di ridotte dimensioni, comporta sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti, e, quindi, anche per la disciplina delle distanze, come nuova costruzione** (Cass. n. 21059 del 2009; Cass. n. 15528 del 2008; Cass. n. 17043 del 2015; Cass. n. 11049 del 2016; Cass. n. 15732 del 2018; Cass. n. 4009 del 2022).
- La nozione di costruzione trova applicazione **anche in relazione al rispetto delle distanze previste dal D.M. n. 1444 del 1968** (Cassazione civile sez. II, 24/06/2022, n. 20428), che, essendo stato emanato su delega della L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quinquies (c.d. legge urbanistica), aggiunto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17, ha efficacia di legge dello Stato, sicché *le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica* (Cass. Sezioni Unite, sentenza n. 14953 del 07/07/2011 (Rv. 617949)).

Per quanto riguarda la questione “presunzione di condominialità”, i ricorrenti incidentali si dolevano del fatto che la Corte territoriale non avesse esaminato gli atti traslativi delle rispettive proprietà, successivi all’originario (1927) atto di divisione, da cui – a loro dire – risultava che non di intera proprietà dell’originario, unico, mappale, si trattava, bensì di semplice comproprietà.

Il motivo è disatteso, rilevando la Cassazione:

- la Corte d'appello accertava che sin dall'inizio del 1900, i fondi costituenti appartenevano ad un unico proprietario
- dopo la sua morte (1927), la proprietà venne – con atto notarile - divisa tra i figli e vennero formate quattro quote
- dunque, accertata la proprietà esclusiva del mappale in contestazione, **solo attraverso la prova di un atto costitutivo del condominio poteva essere rivendicata la comunione del mappale**, in quanto in occasione dell'atto di divisione, **la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni era stata riservata a uno solo dei contraenti**, sicché deve escludersi che tale bene potesse rientrare nel novero di quelli comuni (Cassazione civile sez. II, 09/08/2018, n. 20693; Cass. 11812/2011)
- nel caso concretamente considerato, pur trattandosi di bene potenzialmente idoneo all'uso comune, perché destinato al passaggio, **la presunzione di comunione era superata dalla chiara ed univoca volontà delle parti di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di taluno di quei beni** e tale volontà era stata manifestata nell'atto di divisione
- dunque, **i successivi atti di trasferimento, in cui viene fatto riferimento al "passo a comune", non sono decisivi** al fine di provare la comproprietà del mappale (**a fronte dell'originaria attribuzione in proprietà esclusiva**), né, tanto meno, hanno valore decisivo le risultanze delle mappe catastali, che costituiscono un sistema secondario e sussidiario di accertamento della proprietà, atteso che **il titolo d'acquisto escludeva in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono utilizzabili i dati catastali, utili solo come concorrenti elementi indiziari** (Cass. 8152/01; Cass. 5633/2002).

- **credito dell'appaltatore, vizi dell' opera e compensazione (impropria)** -

Un interessante alert, nel caso di contestazioni sul saldo prezzo, si ricava da **Cassazione civile sez. II, 20/06/2023, (ud. 15/02/2023, dep. 20/06/2023), n.17704**

L' impresa esecutrice chiedeva fosse accertato il suo credito nei confronti del Condominio , per il mancato pagamento dei lavori di ristrutturazione effettuati in favore del condominio.

Il Condominio si costituì, eccependo la compensazione con un credito nei confronti dell'impresa costituito dalle somme necessarie per l'eliminazione dei vizi delle opere.

Il Tribunale accolse la domanda e condannò il condominio al pagamento dei lavori non previsti in contratto.

Alcuni condomini impugnarono la decisione.

La Corte di Appello dichiarò inammissibile l'eccezione di compensazione tra il credito della ditta appaltatrice ed il contrapposto credito del condominio per i danni derivanti dall'esistenza di vizi, in quanto il Condominio non aveva svolto domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni; l'eccezione di inesatto adempimento era stata tardivamente sollevata mentre rientrava nelle mere difese l'eccezione relativa alla mancata esecuzione di alcune delle opere appaltate. In relazione a tale difesa, però, la Corte di merito aderì alle conclusioni del CTU, che aveva accertato l'integrale esecuzione delle opere da parte dell'impresa appaltatrice.

I condomini soccombenti proposero ricorso per Cassazione, che – tuttavia – non incontrò il favore della Corte, al quale rilevò che in materia di compensazione dei crediti, nel caso in cui **le reciproche pretese di debito e credito delle parti non abbiano origine dal medesimo rapporto negoziale (c.d. compensazione impropria) e non entrino, come tali, a comporre il thema decidendum, il giudice non può porre d'ufficio in compensazione** le due derivate voci, senza incorrere nel vizio di ultra-petizione.

Il difetto del requisito di identità dei titoli, nella diversità dei relativi presupposti, è di ostacolo infatti alla operatività della cd. compensazione impropria.

Solo quando si tratti di compensazione propria si ha, proprio per la sinallagmaticità delle obbligazioni, a fonte unica, *un mero accertamento contabile*, cui **il giudice può legittimamente procedere, senza che sia necessaria la proposizione di un'eccezione di parte** ovvero di una apposita domanda riconvenzionale (Cass. 3.8.2004, n. 14808; Cass. 20.11.2019, n. 30220).

In precedenza, ricorda la Corte, di aver (proprio sulla base di tale principio) confermato la sentenza d'appello che, con riguardo ad un contratto di appalto, ha ritenuto di *non poter considerare d'ufficio quale controcredito da porre in compensazione con il corrispettivo dell'appalto azionato dall'impresa, la pretesa risarcitoria della stazione appaltante per la voce "lavori da realizzare in danno", in ragione delle diversità delle rispettive cause* (Cassazione civile sez. I, 18/10/2021, n. 28568)

Principi, si dice, che correttamente ha applicato il giudice del merito, avendo affermato che il condominio, pur deducendo l'inadempimento al contratto di appalto, non ha fatto valere in giudizio la pretesa risarcitoria per i vizi dell'opera sicché il giudice non poteva applicare la compensazione, secondo il meccanismo contabile della cd. compensazione impropria, al corrispettivo d'appalto azionato dall'impresa.

- **ancora sul compenso del cessato amministratore** -

Della disciplina del compenso dell'amministratore ante novella si occupa **Cassazione civile sez. II, 21/06/2023, n.17713**

Il professionista cessato nell' incarico (meglio, i suoi eredi) vedeva rigettata la domanda con la quale costoro reclamavano il pagamento della somma dovutale a titolo di compenso per l'attività svolta quale amministratrice in due pregressi esercizi.

Il condominio opponeva che – con una precedente sentenza – il Tribunale aveva condannato il cessato amministratore alla restituzione della somma corrispondente agli importi, non registrati in modo regolare, versati dall'ATER e da alcuni condomini e che in conseguenza non risultava approvato alcun rendiconto relativo alla sua gestione.

Quindi, arrestava la Corte, legittimamente correttamente il Condominio aveva rifiutato di pagare il compenso, perché il compenso per l'attività gestoria è comunque una spesa che necessita di preventiva deliberazione e approvazione quale voce del relativo bilancio e mancava la prova del corretto adempimento degli obblighi di rendiconto per gli esercizi di amministrazione.

Gli aventi causa dall'amministratore proponevano, così, ricorso per cassazione, che non incontrava, tuttavia, il favore del giudice di legittimità, secondo il quale

- alla fattispecie non è applicabile, *ratione temporis*, la disciplina del condominio negli edifici come introdotta con la L. 11/12/2012 n. 220,
- si deve dunque considerare che comunque, anche ai sensi dei n. 2 e 3 dell'art. 1135 c.c. nella formulazione vigente all'epoca dei fatti per cui è giudizio, **il compenso dell'amministratore del condominio, costituendo una spesa a carico del condominio, era una voce del relativo bilancio che necessitava di approvazione** in sede di deliberazione concernente il consuntivo spese
- in concreto
 - è incontestato tra le parti che i rendiconti annuali di gestione a cui l'amministratore era tenuto ex comma II dell'art. 1130 c.c. vigente all'epoca, per entrambi gli anni di incarico, non sono stati approvati perché sono state riscontrate irregolarità di registrazione di alcune voci
 - bene, dunque, ha fatto la Corte ad escludere il diritto al compenso dell'amministratrice perché **il credito non era munito del necessario requisito di liquidità ed esigibilità in mancanza di regolare approvazione** del rendiconto di gestione relativo agli anni in cui è maturato.

Trattasi, chiosano gli ermellini, di principi assolutamente consolidati: (a) **il contratto tipico di amministrazione di condominio è comunque riconducibile ad un rapporto di mandato presumibilmente oneroso** (v. Cass. Sez. Un. 29/10/2004, n. 20957) (b) il diritto del mandatario al compenso e al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è **condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato**, che deve necessariamente comprendere la **specificazione** dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (Sez. 2, Sentenza n. 1429 del 08/03/1979; Sez. 3, Sentenza n. 3596 del 28/04/1990); (c) proprio le specifiche norme dettate in materia di condominio, poi, prevedono che **l'assemblea sia esclusivamente competente alla previsione e ratifica delle spese condominiali**, sicché in mancanza di un rendiconto approvato il credito dell'amministratore non può ritenersi né liquido né esigibile (Sez. 2, Sentenza n. 14197 del 2011; Sez. 2 -, Ordinanza n. 7874 del 19/03/2021).

- una precisazione confermativa sui limiti di sindacabilità giurisdizionale della delibera-

Di contenuto assolutamente confermativo quanto deciso da **Cassazione civile sez. II, 23/06/2023 n.18039** sui limiti di sindacabilità, in sede di impugnazione, del contenuto della delibera assembleare.

Basta, dunque, riportare il corrispondente passaggio motivazionale: “ *il sindacato giudiziario in sede di impugnazione delle delibere condominiali non si estende alla valutazione del merito delle soluzioni adottate per la gestione delle cose e dei servizi comuni, né alla convenienza dei correlativi costi da sostenere*, bensì si risolve in un controllo di legalità, relativo al se la decisione collegiale sia atto legittimo di esercizio del potere dell'assemblea (cfr. Cass. 15320/2022, che è un precedente tra le stesse parti relativo alle stesse questioni, in sede di impugnazione avverso altra sentenza) ”.

- una precisazione sulla copertura assicurativa per quel che concerne i danni da infiltrazioni: il fatto accidentale, se non doloso, non esclude l'operatività della garanzia- -

Dell'ambito di estensione della copertura assicurativa si occupa **Cassazione civile sez. III, 27/06/2023, n.18320.**

Il condominio, chiamato a risarcire il danno occorso ai locali di un condomino in seguito alle infiltrazioni provenienti dall'impianto fognario a dello stabile nonché la condanna ad eseguire le opere necessarie per la definitiva loro eliminazione, chiamava in garanzia la propria compagnia di assicurazione.

Il Tribunale condannava il Condominio convenuto a eseguire le opere di ripristino indicate dalla ctu espletata in corso di causa e condannava la compagnia a pagare l'indennizzo riconosciuto come dovuto.

Quest'ultima proponeva appello lamentando l'erroneità della pronuncia nella parte in cui aveva condannato l'ente condominiale in misura eccedente alla percentuale di responsabilità ascritta al Condominio pari al 30%.

La Corte d'appello di Napoli accoglieva parzialmente il gravame della compagnia, anzitutto premettendo che il Condominio non aveva proposto impugnazione incidentale, per cui la statuizione della sentenza di primo grado in cui veniva affermata la sua responsabilità era divenuta incontestabile, poi evidenziando, sulla base delle risultanze dell'espletato accertamento tecnico (che non riscontrava danni conseguenti a rottura accidentale di impianti a servizio del Condominio stesso), che **la garanzia dedotta in polizza era prevista per la sola rottura accidentale degli impianti** (termine che - ad avviso della corte napoletana - farebbe chiaramente riferimento ad un evento dovuto al caso quand'anche connesso alla normale usura) **e non poteva quindi essere estesa ai difetti a monte riconducibili alle stesse modalità o alla inidoneità dei materiali con cui l'impianto era stato realizzato.**

Rigettava, per l'effetto, la domanda di garanzia, con sentenza che il Condominio impugnava per Cassazione, deducendo l'erroneità della decisione con riferimento all'esistenza della garanzia ed all'interpretazione delle clausole del contratto di assicurazione.

Sostanzialmente lamentava che il giudice d'appello avesse errato nel considerare nel novero dei rischi dedotti in polizza solamente i danni da spargimento d'acqua causati da una rottura accidentale delle tubature, escludendo invece i danni sempre da spargimento d'acqua causati da difetti di manutenzione e/o costruzione.

La Corte ritiene la manifesta fondatezza del motivo, atteso che, secondo la propria costante giurisprudenza l'interpretazione delle clausole di un contratto di assicurazione in ordine all'estensione e alla portata del rischio assicurato rientra nei compiti istituzionali del giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità, salvo il caso in cui non sia conforme ai criteri di ermeneutica contrattuale, (Cass., Sez. 3, 27/07/2001, n. 10290; Cass., 22/10/2014, n. 22343; Cass., 21/4/2005, n. 8296; Cass., Sez. 3, 12/05/2020, n. 8810).

Nel concreto, la Corte territoriale ha interpretato la clausola contrattuale escludente la copertura per i fatti "accidentali" alla luce del *solo criterio letterale*, cioè secondo il senso letterale dell'aggettivo "accidentali", **senza tener conto che la suddetta clausola fa parte di un assetto contrattuale che è destinato a produrre effetti tra le parti e deve quindi essere fondato su una causa concreta.**

Il giudice del merito, dice la Corte, ha – quindi - trascurato di praticare **l'interpretazione** mediana fra i c.d. criteri soggettivi e quelli oggettivi, cioè sia quella di cui all'art. 1366 c.c., basata sul criterio della **buona fede**, sia quella dell'art. 1367 c.c., sia ancora quella dell'art. 1370 c.c.

La considerazione di questi tre criteri ermeneutici, unitamente alla considerazione per cui **la causa del tipo contrattuale è quella di tenere indenne l'assicurato dalla responsabilità civile verso terzi**, avrebbero dovuto indurre necessariamente i giudici di merito ad intendere l'aggettivo

"accidentali" in modo tale da permettere la realizzazione della causa concreta e del sostanziale assetto di interessi perseguito dalle parti del contratto assicurativo in esame.

L'aggettivo "accidentale", precisa la Corte, non va inteso alla lettera, bensì nel senso che consenta il dispiegarsi della **causa** del contratto, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte per cui

- "l'assicurazione della responsabilità civile, mentre **non può concernere fatti meramente accidentali**, dovuti cioè a caso fortuito o forza maggiore, dai quali non sorge responsabilità, per la sua stessa denominazione e natura **importa necessariamente l'estensione anche a fatti colposi, con la sola eccezione di quelli dolosi**, restando escluso, in mancanza di espresse clausole limitative del rischio, che la garanzia assicurativa non copra alcune forme di colpa. Pertanto, la clausola di un contratto di assicurazione che preveda la copertura del rischio per danni conseguenti a fatti accidentali è correttamente interpretata nel senso che essa si riferisce semplicemente alla condotta colposa in contrapposizione ai fatti dolosi" (Cass., Sez. 3, 26/07/2019, n. 20305; Cass., 11/08/2017, n. 20070; Cass., Sez. 3, 26/02/2013, n. 4799; Cass., Sez. 3, 29/07/2022, n. 23762)
- in tema di assicurazione della responsabilità civile la clausola secondo cui l'assicuratore si obbliga a tenere indenne l'assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare a titolo di **risarcimento dei danni causati "in conseguenza di un fatto accidentale" non può dunque essere intesa nel senso di escludere dalla copertura assicurativa i fatti colposi**, ma solo nel senso della esclusione dalla copertura assicurativa dei soli fatti dolosi.

- un'annosa vicenda sull'accertamento della condominialità della terrazza di copertura a livello -

Della c.d. presunzione di condominialità si occupa **Cassazione civile sez. II, 30/06/2023, n.18581**.

Una condomina instaura la causa nei confronti dei proprietari di unità immobiliare compresa nel **contiguo** condominio elevata a livello della terrazza di copertura sovrastante al fine di ottenere l'accertamento della comproprietà -quale parte comune - del condominio di cui faceva parte l'immobile dell'attrice e che, dunque, fosse, per l'effetto, dichiarata *l'illegittima occupazione da parte dei convenuti*, con conseguente condanna degli stessi al *ripristino dello stato dei luoghi e al risarcimento* dei danni.

La domanda veniva rigettata e l'attrice soccombente proponeva appello, ma la Corte confermò la pronuncia di primo grado in ordine al fatto che il bene era una terrazza a livello, in quanto da un punto di vista strutturale e funzionale era parte integrante del piano a cui era annessa, mentre la funzione di copertura dei piani sottostanti garantita dallo stesso manufatto si presentava come meramente sussidiaria, il complesso immobiliare inizialmente apparteneva a unico proprietario comune dante causa delle parti, la terrazza preesisteva alla costituzione del condominio ed era posta al servizio dell'abitazione dei convenuti già prima della ristrutturazione che aveva portato alla costituzione dei condomini.

La Cassazione, tuttavia, andava di diverso avviso, che cassava la decisione di merito sulla base del principio di diritto secondo il quale **"nella controversia fra due aventi causa dell'unico originario proprietario di un complesso immobiliare, poi suddiviso in due distinti condomini, la proprietà di una terrazza a livello, svolgente funzione di copertura dei sottostanti piani di uno dei due edifici ed attigua di un'unità immobiliare ricompresa nell'altro edificio condominiale, è da ritenersi oggetto di proprietà comune dei proprietari delle unità immobiliari da essa coperte, a norma dell'art. 1117. N. 1), c.c., quale parte necessaria dell'esistenza del fabbricato, salvo che non risulti dal titolo l'espressa disposizione o destinazione della proprietà superficaria della terrazza in favore del proprietario del contiguo appartamento estraneo al condominio"**.

Veniva, quindi, riassunto il giudizio e la Corte di Appello, adita quale giudice del rinvio, dichiarava inammissibile la domanda di accertamento di servitù proposta dai convenuti, accertando che la porzione della terrazza costituente copertura dell'edificio Condominio appartiene in comproprietà ai

partecipanti al condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e, per l'effetto, l'originario convenuto, in quanto occupante sine titulo, al suo immediato rilascio; rigettando le altre domande con compensazione delle spese.

Per quel che qui interessa, la Corte rilevò che *dai titoli contrattuali non risultava in alcun modo la volontà dell'originaria unica proprietaria del complesso edilizio di trasferire al dante causa della convenuta al momento della costituzione del condominio la terrazza a livello: di conseguenza dichiarava **L'appartenenza della terrazza in comproprietà indivisa ai partecipanti del condominio, del cui edificio costituiva copertura, ai sensi dell'art. 1117 c.c.***, con conseguente accoglimento della domanda dell'attrice in riassunzione partecipante di quel condominio.

Nel rigettare il ricorso, confermando la sentenza di appello, la Corte rileva che il giudice del rinvio era vincolato all'applicazione del principio di diritto posto dall'ordinanza n. 21340/2017 più sopra riportato.

L'ordinanza di remissione accertava che:

- la deroga all'attribuzione legale al condominio e l'attribuzione in proprietà esclusiva della terrazza a livello possono...derivare solo dal titolo...
- di contro, *non* può essere opposto la considerazione, pur valorizzata dal giudice territoriale, secondo la quale la terrazza a livello doveva esser *qualificata come pertinenza dell'appartamento da cui vi si accede*, in quanto ciò supporrebbe l'autonomia ontologica della terrazza e l'esistenza del diritto reale su di essa, che consenta la sua destinazione al servizio dell'appartamento stesso,
- qualifica che – in concreto – opererebbe in difformità dell'attribuzione ex art. 1117 c.c., atteso che la pertinenzialità non contrasta con la c.d. previsione di comunione: infatti, a norma dell'**art. 819 c.c., la destinazione al servizio pertinenziale non pregiudica i diritti dei terzi, e quindi, non può pregiudicare i diritti dei condomini sulla cosa comune**"

La correttezza della decisione assunta dal giudice di rinvio, nel concreto, si àncora ai seguenti rilievi:

a. il giudice del rinvio doveva verificare, in base alla testuale previsione del principio di diritto surrichiamato, se risultava "*dal titolo l'espressa disposizione o destinazione della proprietà superficaria della terrazza in favore del proprietario del contiguo appartamento estraneo al condominio*";

b. "nella fattispecie in esame continua poi la Corte - deve ulteriormente considerarsi che, per superare la presunzione di attribuzione della natura condominiale della terrazza a livello di copertura del condominio, occorre accertare, *nel titolo negoziale* da cui ha avuto origine lo stesso, *l'espressa disposizione o destinazione della proprietà superficaria esclusiva* di essa in favore dei proprietari di un'unità immobiliare attigua, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale",

c. era, quindi, necessario verificare

c.1. *l'esistenza di titolo negoziale che attribuisse la proprietà superficaria esclusiva della terrazza a favore dell'unità immobiliare dalla quale si accedeva alla terrazza,*

c.2. *non* poteva, per contro, ritenersi *sufficiente la previsione dell'art. 818 c.p.c. sulla disciplina delle pertinenze per superare l'attribuzione ex art. 1117 c.c.* alla proprietà condominiale della terrazza che costituisce copertura del condominio.

andrea andrich
avvocato in venezia