



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

dicembre 2023

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

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

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

DICEMBRE 2023

33817 una conferma (quasi incidentale) sulla legittimazione dell'amministratore condominiale
33966 condominio ed immissioni sonore: principi generali in tema di legittimazione (esclusa per il condominio) e superamento dei limiti di tollerabilità (immissioni) ed accettabilità (legittimità amministrativa)

34220 la parziarietà dell' obbligazione condominiale e pagamento del corrispettivo dovuto all' impresa: azione giudiziaria su indicazione verso i condomini morosi, tutela dei "virtuosi" e responsabilità solidale sussidiaria. Il beneficio di escussione. Chi sono i condomini "morosi" e quelli "virtuosi" (in regola con i pagamenti).

34461 ancora su innovazione, costruzione di ascensore ed autorizzazione dei condomini: volume tecnico, abbattimento delle barriere architettoniche e violazione delle distanze legali. La disciplina condominiale (se rispettato i limiti dell'art. 1102 c.c.) prevale su quella dettata in tema di rispetto delle distanze.

34530 interventi di sbancamento finalizzati alla costruzione di edificio condominiale: 2043 e 2049 c.c.: la responsabilità del proprietario.

34714 utilizzo del muro condominiale per il posizionamento di una gigantografia: azioni di più condomini e litisconsorzio: partecipazione alla mediazione di uno solo dei condomini parti del giudizio e realizzazione della condizione di procedibilità

34780 e **34781** solo un obiter su legittimazione dell'amministratore

34843 impugnazione della delibera assembleare su rendicontazione finale dei costi dei lavori di manutenzione straordinaria e corrispondenti riparti di spesa: legittimazione a far valere il vizio di convocazione e partecipazione di soggetti asseritamente estranei alla compagine condominiale.

35027 ancora su responsabilità del condominio per danni da infiltrazioni

35150 sempre sui limiti del controllo giurisdizionale sulle deliberazioni assembleari: non è controllo sul merito la verifica della sussistenza di un grave nocumento alla cosa comune, valorizzato ex art. 1109 c.c.

35517 prescrizione quinquennale breve degli oneri di partecipazione consortile: una decisione che interessa il condominio nell'individuare il termine di prescrizione dei contributi condominiali

35593 ancora su condominio, litisconsorzio necessario e governo delle spese

35749 ancora su condominio e consorzio: la disciplina condominiale applicabile ai consorzi che hanno ad oggetto la gestione di beni e servizi

35811 ancora una conferma sulla differenza tra delibera nulla ed annullabile

35971 un problema processuale in una controversia di natura condominiale: nullità e la procura ad litem e difetto di rappresentanza processuale

35979 sui poteri di azione dell'amministratore revocato: ancora sulla prorogatio imperii

35995 in una causa tra impresa, condominio e d.l. per inadempimento al contratto di appalto, un richiamo sulle diverse (1669 e 2051 c.c.), concorrenti, tipologie di responsabilità

36013 una conferma sulla determinazione del valore in ipotesi di impugnazione di delibera assembleare

36049 sulla legittimazione del singolo condomino (senza necessità di contraddittorio) a proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune

36149 un richiamo che riafferma la posizione di terzo del condomino danneggiato, ma solo per il ristoro del danno

36219 un riepilogo (l'ennesimo) sulla responsabilità da cosa in custodia ed infortunio occorso all'interno del condominio

36277 dall'esame del fatto, confermato in sede di legittimità, una specificazione del "dovere di diligenza" dell'amministratore

36296 un obiter sulla pertinenzialità condominiale

36283 ancora su solidarietà e parziarietà: che avviene nel caso in cui, sulla scorta del vecchio principio di solidarietà il creditore ottenga il pagamento (parziale) dal singolo condomino?.

36398 spesa straordinaria di manutenzione, sulla determinazione in concreto dell' obbligo di contribuzione, e sulla loro debenza anche nell' ipotesi di mancanza di specifico riparto

- una conferma (quasi incidentale) sulla legittimazione dell'amministratore condominiale -

Una conferma in punto legittimazione dell'amministratore la troviamo in **Cassazione civile sez. III, 04/12/2023, n.33817**, che ribadisce il principio in forza del quale secondo un principio di diritto già affermato dalla Corte (Cass. n. 12525/2018) "Deve essere dichiarata l'**inammissibilità** del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio **senza la preventiva autorizzazione assembleare**, eventualmente richiesta **anche in via di ratifica** del suo operato, in ordine a una controversia **riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato**, in quanto **non rientrante tra quelle per le quali è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131, comma 1, c.c.** Ne' può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c. allorché il rilievo del vizio, in sede di legittimità, sia stato sollevato non d'ufficio, ma dalla controparte nel suo controricorso".

Ma nel concreto, dice la Cassazione, non rileva valutare se la controversia in esame rientri o meno tra quelle per le quali l'amministratore condominiale è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131, comma 1, c.c.: *infatti, nel caso di specie la delibera condominiale è intervenuta ... prima della notifica del ricorso*, introduttivo del presente giudizio, ed è oggetto di riferimento nella procura speciale in atti. La mancata allegazione al ricorso di detta procura, poi, si ridurrebbe così ad una mera irregolarità, che, a seguito del rilievo della controparte, è stata sanata mediante il suo successivo deposito.

La sentenza procede poi alla disamina del merito, che non ha diretta attinenza con l'oggetto della presente disamina, riguardando solo la questione dell'interpretazione della portata sostanziale della garanzia assicurativa assicurazione stipulato obbligatoriamente dal costruttore a garanzia del rischio di rovina parziale e grave difetto costruttivo ex D.Lgs. n. 122 del 2005, artt. 4 e 1669 c.c.. a tutela degli acquirenti di edifici di nuova costruzione: secondo il giudice di primo grado (che aveva accolto la domanda), la garanzia base prestata dall'assicurazione ricomprende per legge (D.Lgs. n. 122 del 2005, art. 4 e 1669 c.c.) il pericoloso crollo di gran parte della facciata ed in particolare dei marmi e del calcestruzzo destinati per loro natura a durevole durata, in quanto la ratio dell'obbligatorietà di tale tipo di copertura assicurativa sarebbe proprio quella di tutelare gli acquirenti di edifici di nuova costruzione, quantomeno da "vizi tali da pregiudicare l'agibilità e stabilità degli immobili di nuova costruzione"; mentre a diversa conclusione è pervenuta la corte territoriale, che - argomentando sul concetto di durevole durata delle parti dell'immobile oggetto di cedimento - ha ritenuto dirimente che "le lastre di travertino, per pesanti ed inerenti alla struttura dell'immobile che fossero, certamente erano prive delle funzioni e delle caratteristiche statiche richieste dal contratto"

- condominio ed immissioni sonore: principi generali in tema di legittimazione (esclusa per il condominio) e superamento dei limiti di tollerabilità (immissioni) ed accettabilità (legittimità amministrativa) -

Di immissioni sonore si occupa **Cassazione civile sez. II, 05/12/2023, n.33966**

Il Condominio ed una condomina convenivano in giudizio innanzi al Giudice di Pace altra condomina, per ottenere l'accertamento del superamento della soglia di tollerabilità delle immissioni sonore causate dall'utilizzo continuo di due pianoforti ed altri strumenti musicali da parte di quest'ultima e, per l'effetto, l'ordine di cessazione immediata dell'attività esercitata o, in alternativa, la condanna della medesima all'esecuzione delle opere per l'insonorizzazione del suo appartamento.

Il Giudice di Pace accertava il superamento della soglia di tollerabilità delle immissioni sonore causate dall'utilizzo dei due pianoforti ed ordinava alla convenuta di far eseguire nel suo appartamento, a sue spese, tutti i lavori necessari al fine di limitare entro la soglia di tollerabilità le

immissioni in questione verso le unità immobiliari dell'attrice e, comunque, verso gli altri limitrofi appartamenti del Condominio.

Il Tribunale (adito quale giudice di appello) accoglieva parzialmente dichiarando il **difetto di legittimazione attiva** del Condominio, trattandosi di azione volta a tutelare il diritto (soggettivo e personale) dell'attrice e degli altri condomini, nei confronti dei quali era stata pronunciata la condanna all'eliminazione delle immissioni sonore moleste.

Precisava Il Tribunale che l'attrice era legittimata all'azione anche se solo **proprietaria** dell'immobile: l'azione, infatti, era stata **estesa anche al conduttore**, al quale l'art. **1585 c.c.**, comma 2 riconosce il potere di *agire in nome proprio contro i terzi che, senza pretendere di avere diritti sulla cosa locata, arrechino molestie che ne diminuiscano l'uso e il godimento*, stante l'identità della ragione di tutela sottesa alle due situazioni, che si differenziano soltanto per il fatto di essere rispettivamente connotate l'una dal **godimento** dell'immobile da parte del titolare del diritto reale e l'altra dall'**uso da parte del conduttore**, mentre identica appare la finalità di far cessare le immissioni intollerabili provenienti dal fondo vicino. Tuttavia, tale estensione operata dalla giurisprudenza di legittimità non valeva ad escludere a contrario la legittimazione del proprietario.

Ribadiva, sempre il Tribunale, che l'**azione ex art. 844 c.c. ha carattere reale**, la norma fa riferimento al "proprietario" e alle ragioni della "proprietà". Il proprietario, il quale agisca per ottenere la cessazione delle propagazioni derivanti dal fondo del vicino che superino la normale tollerabilità, invero, fa valere il suo diritto di godere "in modo pieno" del proprio fondo ai sensi dell'art. 832 c.c., ma, al tempo stesso, tale tutela consente anche la salvaguardia di un diritto personale di godimento sulla medesima proprietà a vantaggio di un terzo: tuttavia, solo il proprietario è legittimato a chiedere al giudice l'adozione nei confronti dell'immissore di accorgimenti tecnici comportanti la modifica della struttura dell'immobile da cui provengono.

Il giudice di appello rilevava che doveva trovare conferma la sentenza di primo grado, atteso che l'accertamento del livello di normale tollerabilità delle immissioni costituiva tipicamente un accertamento di natura tecnica da compiersi mediante apposita consulenza d'ufficio con funzione "percipiente", in quanto soltanto un esperto poteva accertare, per mezzo delle conoscenze e degli strumenti di cui dispone, l'intensità dei suoni, nonché il loro grado di sopportabilità per le persone, e di conseguenza, era necessario demandare ad un c.t.u. siffatte verifiche (cfr., al riguardo, Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 2017, n. 1606). E la CTU espletata in primo grado aveva concluso nel senso di ritenere che "*il rumore intrusivo superava il limite della normale tollerabilità*".

E, sempre in punto di fatto, la decisione appellata (e su questa base si deve ritenere la sussistenza del superamento della normale tollerabilità), aveva più che correttamente **considerato le abitudini dei condomini, guardando alle attività effettivamente esercitate nello stabile, nonché la "situazione locale"**.

La condomina (musicista) soccombente proponeva ricorso per cassazione, senza peraltro incontrare il favore della Corte, che conferma le decisioni di merito sulla base seguente progressione argomentativa:

a: la ricorrente evidenziava che, prima del deposito della sentenza impugnata, il quadro normativo sarebbe drasticamente mutato, non essendo più consentito individuare una fonte diversa da quella dettata dalla L. n. 447 del 1995. Infatti, in virtù della aggiunta del nuovo art. 1 bis al vecchio testo della L. n. 296 del 2006, art. 6 la normativa che il giudice dovrebbe applicare sarebbe la seguente: Nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni e delle emissioni acustiche, ai sensi dell'art. 844 c.c., sono *fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso*. 1-bis. Ai fini dell'attuazione del comma 1, si applicano i criteri di accettabilità del livello di rumore di cui alla L. 26 ottobre 1995, n. 447, e alle relative norme di attuazione.

a.1. Oppone la Corte il proprio consolidato orientamento, in forza del quale "In tema di immissioni acustiche, la differenziazione tra **tutela civilistica** e **tutela amministrativa** mantiene la sua attualità anche a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 208 del 2008, art. 6-ter conv., con modif., dalla L. n. 13 del 2009, al quale non può aprioristicamente attribuirsi una portata derogatoria e limitativa dell'art. 844 c.c., con l'effetto di escludere **l'accertamento in concreto del superamento del limite della normale tollerabilità**, dovendo comunque ritenersi prevalente, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata, il soddisfacimento dell'interesse ad una normale qualità della vita rispetto alle esigenze della produzione" (Sez. 3, Sent. n. 20198 del 2016; Sez. 3, Sent. n. 20927 del 2015).

a.2. la norma asseritamente violata non modifica la disciplina citata limitandosi ad affermare che, ai fini dell'attuazione del comma 1, **si applicano i criteri di accettabilità del livello di rumore di cui alla L. 26 ottobre 1995, n. 447, ed alle relative norme di attuazione**: il che importa che restano validi i principi richiamati dalla giurisprudenza sopra citata con riferimento al comma 1 anche dopo l'aggiunta al D.L. n. 208 del 2008, art. 6 ter, del comma 1 bis convertito dalla L. n. 13 del 2009.

b. dunque, come in passato, in materia di immissioni (ex plurimis Sez. 2, Ord. n. 35856 del 2021 (non massimata); Sez. 2, Sentenza n. 939 del 17/01/2011 Rv. 615959; Sez. 3, Sentenza n. 8474 del 27/04/2015 Rv. 635208),.

- è **senz'altro illecito il superamento dei livelli di accettabilità** stabiliti dalle leggi e dai regolamenti che, disciplinando le attività produttive, fissano nell'interesse della collettività le modalità di rilevamento dei rumori e i limiti massimi di tollerabilità,
- ma l'eventuale **rispetto degli stessi non può fare considerare senz'altro lecite le immissioni**, dovendo il giudizio sulla loro tollerabilità formularsi alla stregua dei principi di cui all'art. 844 c.c., tenendo presente, fra l'altro, la vicinanza dei luoghi ed i possibili effetti dannosi per la salute delle immissioni

c. devesi poi ribadire (in punto legittimazione) che **l'azione** volta all'accertamento dell'illegittimità delle immissioni e alla richiesta di realizzazione di modifiche strutturali necessarie al fine di far cessare le stesse attribuita dall'**art. 844 c.c.**

- **ha natura reale e deve essere esperita dal proprietario** (Sez. 2, Sent. n. 23245 del 15/11/2016; Sez. U, Sent. n. 4848 del 27/02/2013)
- ma la **legittimazione attiva è stata estesa anche al conduttore** sulla base del disposto dell'**art. 1585 c.c., comma 2**, non essendovi dubbio che le immissioni stesse altro non sono che molestie, e che, in ogni caso sussiste l'identica ragione di tutela che consente l'interpretazione analogica
- tutela , quella da ultimo evocata, che **può essere estesa anche a chi esercita un diritto personale di godimento**. Costui, tuttavia, può unicamente richiedere la cessazione delle immissioni, ma non può richiedere che l'immobile immettente subisca modifiche strutturali.

Questo il principio di diritto confermato: *"L'art. 844 c.c. - il quale riconosce al proprietario il diritto di far cessare le propagazioni derivanti dal fondo del vicino che superino la normale tollerabilità - deve essere interpretato estensivamente, nel senso di legittimare all'azione anche il titolare di un diritto reale o personale (nella specie, il conduttore) di godimento sul fondo. Tuttavia, nel caso in cui gli accorgimenti tecnici da adottare per ricondurre le immissioni nei limiti della normale tollerabilità comportino la necessità di modificazioni di strutture dell'immobile da cui le propagazioni derivano, si deve escludere che il titolare di diritto personale di godimento sia legittimato a chiedere le modificazioni medesime, così come è privo di legittimazione passiva alla stessa azione il soggetto che, non essendo eventualmente proprietario del fondo da cui provengono le immissioni, non è in grado di provvedere a quelle modifiche della propria struttura che sia condannato a effettuare"* (Sez. 2, Sentenza n. 13069 del 22/12/1995, Rv. 495186 – 01).

d. Viene poi ribadita (richiamando Cass. Sez. 3, Sent. n. 20198 del 07/10/2016). la differenziazione dei due ambiti di operatività della tutela: La valutazione della normale tollerabilità delle immissioni spetta al giudice del merito e il **critério amministrativo** cui si riferisce la ricorrente non può avere l'effetto di escludere **l'accertamento in concreto del superamento del limite della normale tollerabilità**, dovendo comunque ritenersi **prevalente**, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata, **il soddisfacimento dell'interesse ad una normale qualità della vita** (tutelata dall'art. 844 c.c. sotto il profilo della normale tollerabilità) **rispetto alle esigenze della produzione** (telata dalla disciplina amministrativa, sotto il profilo dell'accettabilità). E, dunque:

- in tema di immissioni rumorose si è affermato che i parametri fissati dalle norme speciali a tutela dell'ambiente (dirette alla protezione di esigenze della collettività, di rilevanza pubblicistica), pur potendo essere considerati come criteri minimali inderogabili, al fine di stabilire l'intollerabilità delle emissioni che li superino, non sono sempre vincolanti per il giudice civile il quale, nei rapporti fra privati, può pervenire al giudizio di intollerabilità ex art. 844 c.c. delle dette emissioni anche qualora siano contenute nei summenzionati parametri, sulla scorta di un prudente apprezzamento che tenga conto della particolarità della situazione concreta e dei criteri fissati dalla norma civilistica. La relativa valutazione, ove adeguatamente motivata, nell'ambito dei principi direttivi indicati dal citato art. 844 c.c., con specifico riguardo al contemperamento delle esigenze della proprietà privata con quelle della produzione, costituisce accertamento di merito insindacabile in sede di legittimità (Sez. 2 -, Ordinanza n. 23754 del 01/10/2018 Rv. 650628).
- viene conclusivamente ribadito che "Il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (c.d. criterio comparativo), sicché la valutazione ex art. 844 c.c., diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell'uomo medio e, dall'altro, alla situazione locale. Spetta al giudice del merito accertare in concreto gli accorgimenti idonei a ricondurre tali immissioni nell'ambito della normale tollerabilità" (Sez. 2, Sent. n. 17051 del 2011).

-la parziarietà dell' obbligazione condominiale e pagamento del corrispettivo dovuto all' impresa: azione giudiziaria su indicazione verso i condomini morosi, tutela dei "virtuosi" e responsabilità solidale sussidiaria. Il beneficio di escussione. Chi sono i condomini "morosi" e quelli "virtuosi" (in regola con i pagamenti). -

Di portata sistemica la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 06/12/2023, n.34220.**

Il caso: l' impresa otteneva un decreto ingiuntivo esecutivo nei confronti del condominio del fabbricato, per il pagamento del *residuo non pagato del corrispettivo dovuto per un contratto di appalto.*

In forza di tale titolo intimava tre distinti precetti di pagamento a tre condomine per un importo corrispondente *a quello della loro morosità comunicata dall'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..*

Proposta opposizione dalle intimata L'opposizione è stata parzialmente accolta dal Tribunale di di prima istanza , per l'efftto dichiarando *inefficaci gli atti di precetto opposti per la parte eccedente la rispettiva quota di partecipazione al condominio* delle tre intimata in relazione all'importo di cui al titolo esecutivo.

Il giudice di appello, di contro, in riforma della decisione di primo grado, rigettava integralmente l'opposizione.

Le condomine opponenti proponevano ricorso per Cassazione deducendo:

- Violazione e falsa applicazione di norme di diritto con riferimento agli artt. 752,1295 c.c. e 63 disp. att. c.c.: si adduceva che la Corte d'Appello avesse violato i principi di diritto in materia di natura parziaria dell'obbligazione contrattuale dei condomini per le spese sulle parti comuni del condominio". L'importo dovuto non poteva -a detta delle ricorrenti - esser determinato sulla base della proporzione tra la loro quota di partecipazione al condominio in millesimi e l'intero corrispettivo dovuto all'impresa per i lavori eseguiti (pari ad Euro 178.609,04).
- ciò in quanto:
 - il credito (residuo) posto a base degli atti di precetto, di cui al titolo esecutivo formatosi contro il condominio, ammontava ad Euro 26.753,94;
 - esse erano titolari, complessivamente, di soli 266,548 millesimi;
 - pertanto, le rispettive obbligazioni non avrebbero potuto eccedere l'importo complessivo di Euro 7.141,90 (Euro 26.753,94 - 1.000 266,948).
 - inoltre, la *delibera* condominiale con la quale era stato approvato il riparto della spesa e sulla base della quale l'amministratore aveva comunicato alla società creditrice i dati relativi alle morosità nei pagamenti dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., era stata *impugnata ed annullata* in sede giudiziaria, onde di essa non poteva tenersi conto.
- In subordine, sostenevano che, anche ad ammettere che la quota di debito su di loro gravante si dovesse calcolare assumendo **come base l'intero corrispettivo dovuto e non la sola quota insoluta di esso**, in ogni caso la corte d'appello aveva erroneamente determinato il residuo ancora da loro esigibile, avendo esse già versato un acconto all'amministratore (che - quindi - doveva esser detratto dal complessivo ammontare del loro credito).

Secondo la Corte il motivo imponeva di considerare le seguenti problematiche:

a) in quale misura il singolo condomino è assoggettato all'azione esecutiva del creditore che abbia ottenuto, nei confronti dell'ente di gestione, un titolo di condanna per il saldo di un debito condominiale;

b) quali eccezioni egli può opporre al creditore, in base all'art. 63 disp. att. c.p.c., in particolare con riguardo alla individuazione della esatta quota dell'obbligazione condominiale su di lui gravante.

*** il dato normativo di partenza ed i corollari che ne derivano**

Va rinvenuto nel disposto dell'art. 63 disp. att. c.p.c. dispongono quanto segue:

- "Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi" (comma 1);
- "I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini" (comma 2).

i due distinti rapporti di debito-credito (e l'obbligazione sussidiaria di garanzia)

Ricorda la Corte di aver già fornito un'interpretazione di detta disposizione: (Cass., Sez. 2, **Ordinanza n. 5043 del 17/02/2023, Rv. 667152 - 01**) nel senso che, ferma restando la natura parziaria delle obbligazioni condominiali:

a) i condomini "in regola coi pagamenti" possono essere aggrediti esecutivamente, in caso di insolvenza dei condomini "morosi", anche per la quota dell'obbligazione condominiale gravante su questi ultimi: sui primi, pertanto, grava una obbligazione sussidiaria di garanzia per le obbligazioni dei secondi, modellata come una sorta di fideiussione ex lege;

b) i condomini in regola coi pagamenti vantano, però, nei confronti del creditore del condominio, un beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi.

Secondo la Corte la regola della obbligazione sussidiaria di garanzia, presidiata – tuttavia – da beneficio di escussione, importa i seguenti corollari (nel caso in cui il creditore del condominio si solo parzialmente soddisfatto):

a) se il **singolo condomino adempie direttamente nei confronti del creditore** del condominio, l'obbligazione (parziaria) di quel condomino nei confronti di quest'ultimo sarà ovviamente **estinta**; dunque, il creditore non potrà affatto procedere ulteriormente nei suoi confronti;

b) se uno o più singoli condomini **versano il relativo importo all'amministratore**, ma non altrettanto facciano tutti gli altri condomini, fermo restando che le obbligazioni dei primi nei confronti del creditore potranno dirsi **estinte solo a seguito del versamento della provvista in favore di quest'ultimo da parte dell'amministratore**, sorge l'esigenza di non pregiudicare i condomini "virtuosi" che abbiano regolarmente provveduto a versare i contributi dovuti, rispetto a quelli che non lo abbiano fatto (rendendosi, così, "morosi" sia nei confronti del creditore che nei confronti dello stesso amministratore del condominio).

In primo luogo, tale ricostruzione, afferma la Corte si pone in apparente contrasto con altro precedente: che afferma il difetto di efficacia estintiva dei pagamenti effettuati dal singolo condomino direttamente nelle mani del creditore del condominio non munito di uno specifico titolo esecutivo nei confronti dello stesso singolo condomino (Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 3636 del 17/02/2014, Rv. 629424 – 01: *In merito alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o, comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi, in assenza di una disposizione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro e, pertanto, divisibile, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli art. 752 e 1295 c.c., per le obbligazioni ereditarie. Il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assunto degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti. Ne consegue che non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" il pagamento eseguito dal condomino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante.*).

Tuttavia, dice la Cassazione tale affermazione costituisce un mero obiter dictum, nell'ambito di una decisione relativa a una fattispecie concreta del tutto diversa da quella esaminata, riguardando l'ipotesi in cui alcuni condomini avevano agito contro altri condomini per ottenere il rimborso di quanto pagato al creditore comune; mentre non era oggetto di ricorso l'ipotesi in cui la questione della *possibilità per il singolo condomino di pagare la propria quota parziaria dell'obbligazione condominiale direttamente nelle mani del creditore dell'ente di gestione* non era specificamente oggetto del ricorso, avendo le parti fondato le proprie difese sul precedente (e ormai superato) indirizzo interpretativo secondo il quale per le obbligazioni condominiali sussisterebbe responsabilità solidale di tutti i condomini.

Prescindendo da questa considerazione, secondo la Corte, in base agli attuali indirizzi interpretativi in ordine alla natura *parziaria della responsabilità* dei singoli condomini per le obbligazioni condominiali, le quali si dividono e gravano, pertanto, *pro parte, sui singoli condomini*, deve necessariamente ammettersi che ciascuno di questi, così come è soggetto all'azione di cognizione del creditore, nonché all'azione esecutiva dello stesso, anche sulla base di un titolo esecutivo formatosi nei confronti del solo ente di gestione, per il recupero della quota dell'obbligazione condominiale che grava su di lui, è del pari legittimato ad estinguere tale sua obbligazione (parziaria) direttamente nei confronti del creditore, anche al fine di evitare di essere assoggettato a tali azioni (e ai relativi maggiori costi).

Si deve poi ribadire la distinta autonomia dei due rapporti:

- a. creditore - condomino/condominio (per il pagamento di quanto da costui reclamabile)
- b. condomino- condominio (ex art. 1123 c.c.).

Per l'effetto: sono diverse e distinte le problematiche relative ai rapporti tra il pagamento diretto della propria quota dell'obbligazione condominiale, eseguito dal singolo condomino a mani del creditore del condominio, e l'obbligazione dello stesso avente ad oggetto i contributi da versare all'amministratore ai sensi dell'art. 1123 c.c. ai fini del pagamento della medesima obbligazione condominiale (l'autonomia dei due rapporti obbligatori è espressamente affermata da Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 10371 del 20/04/2021, Rv. 661618 – 02: *In tema di spese per la conservazione delle parti comuni, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali, da un lato, e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, restano del tutto indipendenti, il primo fondando sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 ss. c.c.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio; ne consegue che il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c.)*

*** sulle modalità di estinzione dell' obbligazione parziaria**

Dunque, stando al dato letterale, dice la Corte, si dovrebbe escludere che il singolo condomino che abbia già estinto la propria obbligazione parziaria, pagando direttamente al creditore del condominio quanto dovuto, possa poi essere tenuto a versare nuovamente all'amministratore quello stesso importo. Il versamento effettuato a mani dell'amministratore è, in ogni caso, finalizzato alla formazione della provvista necessaria all'estinzione della complessiva obbligazione condominiale da parte dell'amministratore, quale rappresentate dei condomini e nell'interesse di questi ultimi. Dunque, se l'obbligazione è stata già estinta nella parte gravante sul singolo condomino (indipendentemente dall' obbligazione di garanzia per l' inadempimento dei morosi), risulterebbe priva di fondamento la pretesa dell'amministratore del condominio al versamento dell'intera provvista da parte di tutti i condomini, anche quelli da ritenersi in regola con i pagamenti per avere già estinto la propria obbligazione parziaria.

*** la conclusione e l'esegesi normativa**

Secondo la Corte, la locuzione

- i "**condomini morosi**" di cui all'art. 63 disp. att. c.p.c. indica (con riferimento a quello specifico rapporto obbligatorio, in relazione al quale si è determinato l' inadempimento, i condomini che **non hanno versato all'amministratore del condominio la loro quota della provvista necessaria al pagamento del terzo creditore** e che, d'altra parte, **non** abbiano neanche estinto autonomamente la propria quota dell'obbligazione condominiale, **pagando direttamente a quest'ultimo,**
- i "**condomini in regola con i pagamenti**" indica quelli che abbiano estinto la propria quota dell'obbligazione condominiale, mediante **pagamento diretto** del relativo importo al creditore, ovvero **mediante pagamento in favore di quest'ultimo effettuato dall'amministratore con la provvista da loro fornita.**

E' in quest' ottica (costituzione della provvista o pagamento diretto) che si pone l' interpretazione dell'espressione (che – nella buona sostanza- fa riferimento all' imputazione dei pagamenti che l'amministratore ha utilizzato per estinguere "pro quota" l' obbligazione contrattuale con la provvista distintamente costituita dai singoli condomini): la **comunicazione dell'amministratore al creditore relativa ai dati dei condomini "morosi"**, prevista dal comma 1 dell'art. 63 disp. att. c.c., consente di **imputare il pagamento** effettuato dall'amministratore stesso ad estinzione delle sole quote dell'obbligazione condominiale dei **condomini che hanno regolarmente contribuito alla**

formazione della relativa provvista, i quali possono così definirsi "in regola con i pagamenti", lasciando invece insolute le quote dell'obbligazione condominiale dei condomini che non abbiano versato i contributi dovuti.

*** ed il contemperamento delle due posizioni sostanziali**

Questo rilievo consente il contemperamento (nell'ottica della buona fede e della correttezza contrattuale, non disgiunto dal canone della solidarietà condominiale) tra due posizioni sostanziali potenzialmente configgenti:

a) l'esigenza del **creditore del condominio** di essere regolarmente e tempestivamente soddisfatto: costui:

- può egli agire sempre liberamente, senza vincoli, nei confronti di tutti i condomini e, quindi, nei confronti del condominio (indipendentemente dalla circostanza che i condomini stessi abbiano versato all'amministratore la loro quota di contributi dovuti), per l'adempimento delle relative quote dell'obbligazione condominiale ancora insoddisfatte (quindi, complessivamente, per il suo intero credito);
- nel caso di inadempimento parziale:
 - non potrà direttamente agire (per la totalità del credito), nei confronti dei condomini che abbiano estinto la loro posizione obbligatoria (pagando direttamente a lui o tramite il pagamento dell'amministratore con la provvista da loro fornita),
 - ma, nei confronti dei virtuosi (rispetto ai quali è, comunque, assicurata una specifica tutela), il creditore potrà esperire esclusivamente l'azione sussidiaria di garanzia di cui all'art. 63 disp. att. c.c., previa escussione dei condomini insolventi

b) quella dei **condomini "virtuosi"** (o, come li definisce la sentenza, "diligenti") che hanno regolarmente adempiuto alle proprie obbligazioni, nel rapporto – interno al condominio), dunque, incontra una duplice garanzia:

- quella connessa alla responsabilità solo sussidiaria, assistita dal beneficio di escussione
- quella che si riconnette alla possibilità di pagare direttamente al creditore la loro quota dell'obbligazione condominiale e di ottenere, altresì, l'imputazione a tale titolo di tutti i pagamenti effettuati dall'amministratore: questa tutela – a sua volta – si riconnette al riconoscimento – implicito- dell'efficacia estintiva della costituzione della provvista, che si innerva nella comunicazione di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. c.c.. Quando l'amministratore attesta (in negativo) che il condomino "diligente" ha costituito al provvista necessaria per l'estinzione dell'obbligazione condominiale, costui sarà esposto ad eventuale responsabilità patrimoniale per importi superiori a quelli effettivamente dovuti solo in virtù dell'obbligo sussidiario di garanzia introdotto dal comma 2 della medesima norma, che però è condizionato alla previa vana escussione dei condomini morosi. Se ne deve dedurre che la comunicazione prevista dalla norma non può riguardare l'eventuale intera morosità (comprensiva -per esempio- delle quote ordinarie), ma solo (secondo il canone della divisibilità delle singole obbligazioni del condomino inadempiente) riferita a quella singola posta contabile): di qui l'importanza dell'imputazione di pagamento che l'amministratore deve sviluppare (ex art. 1193, 1194 e 1195 – quietanza con imputazione)

*** è confermata l'insensibilità del terzo
al rapporto condominiale
e la garanzia della rivalsa interna**

Esclude "agevolmente" la Corte che tale perimetrazione del rapporto sostanziale si possano risolvere possano in un oggettivo pregiudizio per le giuste ragioni di credito del terzo estraneo al condominio, specie se consacrate in un titolo esecutivo. Su tale diritto, ricorda la Cassazione, sono irrilevanti le eventuali vicende, certamente non fisiologiche (ma ciò nonostante in astratto sempre possibili), in virtù delle quali i **contributi versati** dai condomini all'amministratore, cioè al proprio rappresentante

comune, al fine di estinguere l'obbligazione condominiale, possano essere distratti dal loro scopo. La finale tutela dei condomini, in tali ipotesi patologiche, che sono comunque riconducibili ai loro **rapporti interni** ovvero ai rapporti **con il loro rappresentante** (ed ai quali è del tutto estraneo il terzo creditore), è del resto adeguatamente garantita attraverso l'esperimento delle eventuali possibili **azioni risarcitorie** o, in ultima analisi, delle appropriate **azioni di rivalsa interna** tra gli stessi partecipanti al condominio.

*** il beneficio di escussione e l'irrilevanza
(nel rapporto di garanzia sussidiaria)
delle questioni afferenti
la validità della delibera – titolo esecutivo
ed il corollario dell'accertamento
del riparto della morosità**

Da questa ricostruzione sistemica deriva che il terzo creditore è

a. gravato dall'**onere di di preventiva escussione** dei condomini "morosi" di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

b. ma questo onere non può che riguardare **l'intero importo della loro "morosità"**, riferita – tuttavia- non alla “quota parziaria” e residua dell’ obbligazione gravante sul moroso, bensì all’ **l'intera originaria quota dell'obbligazione condominiale imputabile al singolo condomino.**

Errata è, pertanto e passare dal generale al particolare, l’ allegazione dei ricorrenti, secondo la quale *la loro responsabilità, in virtù della natura parziaria delle obbligazioni condominiali, dovrebbe intendersi limitata alla rispettiva quota millesimale di partecipazione* al condominio, in relazione al solo importo residuo dell'obbligazione originaria, consacrato nel titolo esecutivo azionato.

Parimenti errata è l'affermazione delle ricorrenti che vorrebbero limitata la loro responsabilità alla rispettiva quota millesimale dell'importo portato dal titolo esecutivo in forza del dell’ intervenuto annullamento della deliberazione dell'assemblea del condominio con la quale era stata approvata la relativa spesa straordinaria, nonché i criteri della sua ripartizione tra i condomini, così individuando la somma da loro dovuta a tale titolo. E ciò proprio in forza della già ricordata “autonomia” dei rapporti (contrattuale e condominiale).

Infatti, precisa la Corte:

- la **ripartizione** interna della spesa tra i condomini attiene al **piano dei rapporti interni** tra questi ultimi
- le relative questioni **non possono pregiudicare**, oltre un ragionevole limite, **il diritto del creditore**, che abbia già conseguito un titolo esecutivo nei confronti del condominio, di vedere soddisfatto integralmente il proprio credito (naturalmente nel rispetto delle modalità previste dalla legge)
- dunque, l'annullamento (o la mancata adozione) della deliberazione condominiale di approvazione della spesa e di ripartizione di essa tra i condomini, laddove esista un titolo esecutivo contro il condominio, non può impedire in radice al creditore di porre in esecuzione detto titolo nei confronti dei singoli condomini (ferma la natura parziaria dell'obbligazione condominiale)
- per colmare una tale lacuna, si può far applicazione (a) dei **principi generali in ordine alle obbligazioni parziarie**, (b) nonché quelli in tema di distribuzione dei relativi oneri di allegazione e prova, come già chiarito da questa Corte in fattispecie analoga (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 22856 del 29/09/2017, Rv. 645511 – 01 “*Il creditore che agisce in via esecutiva nei riguardi di singoli condòmini sulla base del titolo formatosi nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore, ha l'onere di dimostrare solo la qualità di condòmino del soggetto intimato con il precetto, spettando, invece, a quest'ultimo allegare e dimostrare, in sede di opposizione all'esecuzione, l'eventuale minor misura*”

dell'obbligazione contributiva in ragione della rispettiva quota millesimale. Ove tale onere sia assolto il precetto è comunque inefficace solo nei limiti dell'eccedenza rispetto alla misura dovuta. “), per cui spetterà al condomino intimato eventualmente allegare e provare, proponendo una opposizione all'esecuzione, che la quota dell'obbligazione condominiale gravante su di lui è diversa da quella indicata dal creditore procedente

- nei rapporti con il **terzo creditore** che agisca in via esecutiva contro un singolo condomino si potrà e dovrà effettuare, nel giudizio di opposizione all'esecuzione, una **valutazione sommaria**, ai soli fini dell'azione esecutiva in corso, tenendo conto delle indicazioni provenienti dall'amministratore, ovvero degli ulteriori elementi certi disponibili che inducano a ritenere **corretto un determinato criterio di ripartizione della spesa, anche eventualmente, in mancanza**, con riferimento alla **quota millesimale generale di ciascun condomino** (che costituisce l'indice generale della partecipazione del singolo al condominio e, dunque, alle relative obbligazioni),
- fermo restando che i **condomini "morosi" rispondono nei confronti del terzo creditore in misura corrispondente alla loro "morosità"**, in relazione all'intera loro originaria quota dell'obbligazione condominiale, come precedentemente chiarito e come nella sostanza correttamente ritenuto nella sentenza impugnata.

Da ultimo, il problema dell'individuazione dei criteri per effettivamente definire il “quantum” (e non la quota di partecipazione) della morosità concretamente imputabile al condomino, anche in relazione, anche in relazione alla prova dei versamenti già effettuati in favore dell'amministratore del condominio e da questi utilizzati per i pagamenti parziali al creditore, nonché alla loro esatta imputazione:

- è accertamento di fatto riservato al giudice del merito (cfr. espressamente in tal senso, la già richiamata Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 5043 del 17/02/2023, Rv. 667152 - 01, in motivazione: "L'accertamento in ordine alla morosità del condomino o alla regolarità dei suoi pagamenti costituisce apprezzamento di fatto spettante al giudice del merito")
- che va – comunque- compiuto sulla base della **prudente valutazione delle prove disponibili** (in particolare, sulla base della valutazione degli elementi emergenti dagli stessi atti del giudizio all'esito del quale era stata annullata la deliberazione di approvazione e ripartizione della spesa relativa al credito per cui è causa)
- se sostenuto da adeguata motivazione, non apparente né insanabilmente contraddittoria sul piano logico non è sindacabile in cassazione.

*** la sintesi: i principi di diritto**

1. "l'onere di **preventiva escussione dei condomini "morosi"** gravante, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., sul creditore solo parzialmente soddisfatto e munito di titolo esecutivo, **non** ha ad oggetto la **sola somma corrispondente alla quota millesimale del condomino moroso sull'importo residuo** dell'obbligazione di cui al **titolo esecutivo**, ma **l'intero importo della suddetta "morosità"**, cioè l'intera originaria quota dell'obbligazione condominiale imputabile al singolo condomino, detratto quanto eventualmente già pagato al creditore dall'amministratore, in nome e per conto di detto condomino, in virtù dei versamenti dallo stesso effettuati nelle casse condominiali, secondo l'imputazione comunicata ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., e/o quanto versato direttamente dal singolo condomino al terzo";

2. "la quota del debito condominiale gravante sul singolo condomino contro il quale il creditore abbia agito in via esecutiva in base all'art. 63 disp. att. c.p.c., **in caso di contestazioni** espresse in sede di opposizione all'esecuzione - e fermo restando che spetta al condomino intimato l'onere di allegare e provare che detta quota sia diversa da quella indicata dal creditore - va determinata:

a) in base alla **delibera condominiale di riparto** della spesa;

b) se una delibera manchi o sia venuta meno, all'esito di una **valutazione sommaria del giudice dell'opposizione all'esecuzione**, ai soli fini dell'azione esecutiva in corso, tenendo conto delle indicazioni dell'amministratore, degli elementi certi disponibili ed eventualmente, in mancanza, facendo ricorso alla tabella millesimale generale; in tali casi restano tuttavia salve le eventuali successive appropriate azioni di rivalsa interna tra condomini".

§

Ulteriori spunti (sempre di portata sistemica) distende, quindi, la Corte.

Si dolevano le ricorrenti della violazione degli artt. 647 c.p.c. e 2909 c.c., avendo – loro dire – la Corte d'Appello statuito su un debito di importo superiore a quello portato dal titolo esecutivo", così incorrendo in ultrapetizione, su questione non dedotta come specifico motivo di appello,

L'infondatezza dell'articolata doglianza è affermata sulla scorta del seguente disteso argomentativo:

- adducevano le ricorrenti che solo nei limiti e nell'ammontare definiti nel titolo formatosi nei confronti del condominio poteva ritenersi la vincolatività di detto titolo, nei confronti dei singoli condomini direttamente escussi;

- erroneamente, dunque, la Corte di prossimità lo avrebbe invece ritenuto vincolante anche per la maggior somma costituente l'intero corrispettivo dell'appalto stipulato dal condominio con l'impresa.

Le ragioni dell'infondatezza della deduzione sono affermate perché:

- la decisione impugnata risulta conforme all'orientamento di questa Corte (riferito espressamente alle sentenze, ma certamente estensibile a tutti i titoli di formazione giudiziale e, in particolare, al decreto ingiuntivo), secondo il quale la statuizione recante **condanna del condominio per un credito vantato da chi abbia contrattato con l'amministratore equivale a sentenza di condanna e, quindi, a titolo esecutivo nei confronti di tutti i condomini**, anche se essi non abbiano assunto le vesti di parti in senso formale del giudizio promosso dal terzo creditore nei confronti dell'amministratore, per non esser stati personalmente evocati in giudizio, e quindi neppure individuati nominativamente nel provvedimento di condanna (Cass. Sez. 2, 14/10/2004, n. 20304; Cass., Sez. U, 08/04/2008, n. 9148; Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856; Cass. Sez. 3, 27/06/2022, n. 20590)
- l'autorità del giudicato (e, in generale, delle pronunzie giudiziarie, anche non ancora passate in giudicato) spiega i suoi effetti non solo sulla **pronuncia esplicita** oggetto della statuizione, ma anche sulle ragioni che ne costituiscono, sia pure implicitamente, il **presupposto logico-giuridico**.

Dunque:

- l'emissione del decreto ingiuntivo posto a base degli atti di precetto opposti è espressamente avvenuta sul **presupposto, logicamente e giuridicamente rilevante e necessario, che l'importo complessivo del corrispettivo dovuto per l'appalto fosse quello indicato nel ricorso** e che parte di quella somma (anch'essa indicata nel ricorso monitorio) fosse stata già pagata dal condominio
- quindi, bene ha fatto la Corte a far riferimento all'importo della complessiva morosità delle condomine intinate, in relazione all'importo dell'intero corrispettivo dell'appalto.

Di conseguenza, va senz'altro escluso che la decisione impugnata abbia violato le disposizioni richiamate nei motivi di ricorso in esame.

Sostenevano poi le ricorrenti che, **essendo stata annullata in sede giudiziaria (sia pure con sentenza non definitiva) la deliberazione dell'assemblea condominiale** che aveva approvato il riparto delle spese straordinarie eseguite dall'amministratore, tra le quali rientravano quelle oggetto dell'appalto per cui è causa, la corte d'appello avrebbe dovuto ritenere automaticamente caducati gli effetti dello stesso decreto ingiuntivo ottenuto dall'impresa appaltatrice nei confronti del

condominio, avente ad oggetto il saldo dovuto per detto appalto, cioè il titolo esecutivo posto a base dei precetti opposti, dichiarando questi ultimi integralmente caducati, in accoglimento dell'appello incidentale da loro proposto.

La manifesta infondatezza deriva dal rilievo secondo il quale

- **le questioni relative ai rapporti interni tra i condomini** e, quindi, la stessa validità delle deliberazioni condominiali di approvazione di determinate spese (rispetto alle quali il creditore del condominio resta ovviamente estraneo, anche in sede processuale), una volta che sia stato accertato in sede giudiziaria **il credito di fonte contrattuale del terzo nei confronti del condominio stesso**, non possono incidere sul diritto del creditore di ottenerne il pagamento, anche in via esecutiva, dal condominio e, quindi, dai singoli condomini, nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 63 disp. att c.c..
- **non è presupposto necessario** per l'azione esecutiva contro i singoli condomini l'esistenza di **una valida delibera condominiale di approvazione della ripartizione interna della spesa**
- bene, dunque, ha fatto la Corte
 - ad escludere la possibilità, per le ricorrenti, di invocare, in sede di opposizione all'esecuzione, l'annullamento della deliberazione condominiale che aveva approvato il riparto delle spese straordinarie oggetto dell'appalto in base al quale la società ricorrente aveva ottenuto il decreto ingiuntivo nei confronti del condominio,
 - ad applicare il **criterio di ripartizione dell'obbligazione accertata nel titolo esecutivo fondato sulla tabella millesimale generale**, in mancanza di elementi di prova certi che quanto meno in base ad una valutazione sommaria deponessero nel senso dell'applicabilità di un diverso criterio (fatta sempre salva la possibilità di rivalsa nei rapporti interni tra condomini, sulla base dei definitivi accertamenti in ordine alla corretta ripartizione della spesa in questione, operati nel contraddittorio con tutti gli interessati).

Sostenevano, infine, le ricorrenti (anche qui infondateamente, dice la Cassazione) che in caso di decreto ingiuntivo esecutivo ottenuto da un creditore nei confronti del condominio, i singoli condomini, quanto meno in mancanza di precedente notificazione del titolo a loro personalmente diretta, potessero impugnare, contestualmente, l'atto di precetto loro intimato sulla base del titolo stesso, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., ed il decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 645 c.p.c..

Infondateamente, abbiamo detto, perché, rileva la Cassazione, perché

- **il singolo condomino può (e, pertanto ha l'onere di) proporre l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, ai sensi dell'art. 645 c.p.c.** (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 40857 del 20/12/2021, Rv. 663396 - 01; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5811 del 22/02/2022, Rv. 664185 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 22116 del 24/07/2023, Rv. 668603 - 01), secondo le regole e nei termini previsti dall'art. 641 c.p.c. **decorrenti dalla notificazione del decreto effettuata all'amministratore che legittimamente rappresenta il condominio**
- va di conseguenza **escluso** che siffatto decreto ingiuntivo possa essere **contestato** nel merito dal singolo condomino, in sede di **opposizione all'esecuzione** minacciata o iniziata sulla base di esso, senza il rispetto di tali termini,
- al condomino è, di contro, garantita la possibilità di esperire i rimedi
 - dell' **opposizione all'esecuzione di cui all'art. 615 c.p.c.**, per far valere gli eventuali fatti estintivi, impeditivi e modificativi sopravvenuti che non avrebbero potuto essere fatti valere in sede di opposizione monitoria, ovvero per contestare in radice l'esistenza di un valido titolo esecutivo,

- nonchè l'opposizione tardiva di cui all'art. 650 c.p.c. per contestare nel merito l'ingiunzione (cfr., per tutte, Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5811 del 22/02/2022, Rv. 664185 - 01, diffusamente in motivazione anche con il richiamo dei precedenti; cfr. anche: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 22116 del 24/07/2023, Rv. 668603 - 01).

- ancora su innovazione, costruzione di ascensore ed autorizzazione dei condomini: volume tecnico, abbattimento delle barriere architettoniche e violazione delle distanze legali. La disciplina condominiale (se rispettato i limiti dell'art. 1102 c.c.) prevale su quella dettata in tema di rispetto delle distanze. -

Articolato il decum di **Cassazione civile sez. II, 11/12/2023, n. 34461.**

veniva resistita la tamponatura del muro perimetrale interessato, in relazione alla costruzione di un ascensore, la cui struttura era ubicata nelle unità immobiliari adiacenti e non in continuità strutturale con la limitrofa via; la porta di accesso all'ascensore era stata realizzata abbattendo in forza della L. n. 13 del 1989 e del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 79, comma 2, (normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche) il muro perimetrale comune sul ballatoio della prima rampa di scale, mentre la porta dell'ascensore al secondo piano era stata ricavata da una finestra di altro appartamento.

Si doleva il ricorrente che

- i lavori fossero stati intrapresi senza alcuna autorizzazione dei condomini, pur trattandosi di un'innovazione regolata dall'art. 1120 c.c., e senza rispettare la normativa antisismica,
- che la struttura metallica in corso di costruzione per l'allocazione dell'ascensore deturpava gravemente ed irreparabilmente il decoro architettonico, non risultando condivisibili i pareri favorevoli rilasciati dalla Sovrintendenza, comunque incidenti solo sul rapporto tra il privato e la P.A..

Il Tribunale disponeva la sospensione dei lavori, con provvedimento non reclamato, ritenendo che la struttura dell'ascensore in corso di realizzazione non fosse pienamente sicura, sia per le distanze dai muri perimetrali, sia per la fuoriuscita dal tetto di una notevole parte della struttura metallica, che la rendeva pericolosa sotto l'azione del vento, e fissava il termine di trenta giorni per l'inizio del giudizio di merito.

Nella fase di attuazione della misura, nella quale interveniva altra condomina sofferente di patologie renali e cardiache che le rendevano necessario l'ascensore, venivano eseguiti lavori di messa in sicurezza della struttura con la realizzazione di un giunto tecnico e con l'allargamento della base di appoggio in cemento armato sotto la direzione del CTU nominato dal Tribunale.

Si incardinava il giudizio di merito, che si concludeva confermata dalla Corte di Appello,

- sull'errata applicazione degli artt. 1120 e 1102 c.c.,
- sulla lesione del decoro architettonico,
- sull'illecita costituzione di una servitù con lo sbarco dell'ascensore fino al livello delle soffitte e con l'appoggio sul muro perimetrale di una nuova condotta idrico-fognante
- sull'erronea applicazione della L. n. 13 del 1989, sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Sentenza che il soccombente impugnava per Cassazione, che – tuttavia – respingeva il ricorso.

Va premesso che la sentenza è particolarmente articolata e qui viene esaminata solo per quanto possa interessare la presente disamina.

A) Escluso di potersi occupare della questione afferente la lesione del decoro architettonico e la violazione delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche (perché sulle medesime – e per il medesimo oggetto – si è formato il giudicato, esclude la Cassazione che l'ascensore (a' fini della disciplina sulle distanze) possa esser qualificato come "**volume tecnico**" (che, quindi, non debba esser considerato a' fini del calcolo delle distanze. Richiama, al proposito, la Cassazione precedenti giudicati amministrativi, secondo i quali:

- la giurisprudenza del Consiglio di Stato (Cons. Stato 21.1.2015 n. 175) afferma che "si definisce volume tecnico, il **volume non impiegabile né adattabile ad uso abitativo e**

comunque privo di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché strettamente necessario per contenere, senza possibili alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, **gli impianti tecnologici serventi una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima** e non collocabili, per qualsiasi ragione, all'interno dell'edificio (come e sempre in difetto dell'alternativa, quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore e simili, i quali si risolvono in semplici interventi di trasformazione senza generare aumento alcuno di carico territoriale o di impatto visivo)"

- la sentenza del TAR Campania del 9.12.2014 n. 6431, **che ha riconosciuto come volume tecnico un vano ascensore**, ed ha quindi **escluso che l'ascensore esterno**, realizzato in base ad una semplice DIA, senza essere considerato nella quantificazione degli oneri accessori, né nei limiti di cubatura realizzabile, sia stato **lesivo del decoro architettonico**.

Tuttavia, osserva la Corte la nozione di "volume tecnico" impiegata dal giudice a quo non è in realtà pienamente conforme a quella utilizzata dalla Suprema Corte, che considera **volume tecnico l'opera edilizia priva di autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinata a contenere impianti serventi, come quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore, di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali dell'abitazione e che non possano essere ubicati nella stessa** (Cass. 14.6.2023 n. 17024; Cass. 24.6.2022 n. 20428).

E – in concreto – la qualifica dell' intervento in questione come "volume tecnico" è impedito dal fatto che, in realtà, la struttura esterna portante dell'ascensore prefabbricata in metallo e vetro *non può essere considerata come un'entità edilizia distinta dall'ascensore stesso, che senza di essa non potrebbe funzionare, e deve ritenersi parte dell'ascensore medesimo*, per cui essa non è un volume tecnico in senso proprio, ma *neppure una costruzione* soggetta alla normativa sulle distanze legali.

B) L'ascensore (e la sua struttura) erano, dunque, già state ritenute funzionali all'abbattimento delle barriere architettoniche.

La *L. 9 gennaio 1989, n. 13, art. 3, comma 1*, prevede espressamente che "Le opere di cui all'art. 2 possono essere realizzate in **deroga alle norme sulle distanze** previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati".

Si tratta, dunque:

- delle **opere necessarie a rimuovere le barriere architettoniche all'interno di edifici condominiali**,
- finalizzate ad **impedire che l'inerzia od il rifiuto degli altri condomini** comportino un danno per il soggetto con difficoltà di deambulazione, e tra queste opere rientra l'ascensore con la sua struttura portante in vetro e metallo, non essendo preclusivo all'applicazione della normativa il fatto che per l'alloggiamento di tale struttura siano state utilizzate proprietà esterne col consenso dei proprietari, rimasti intimati, anziché cortili interni, o chiostrine dello stesso.

L' **art. 3, comma 2** dispone poi "E' fatto salvo l'obbligo di **rispetto delle distanze** di cui agli artt. 873 e 907 c.c., nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni **non sia interposto alcuno spazio** o alcuna area di proprietà o di uso comune".

La normativa sulla distanze, dunque, può esser derogata:

- quando si tratti di vere e proprie costruzioni edilizie, **solo in ambito condominiale**,
- quando vengono in rilievo **rapporti fra edifici distinti appartenenti a proprietà separate** (Cass. 19.9.2017 n. 21645)

In concreto, osserva la Corte, la motivazione del rigetto delle domande dell'attore sulla violazione delle norme sulle distanze legali adottata dai giudici di merito, va solo corretta, in quanto il dispositivo adottato è giustificato non in ragione della qualificazione dell'ascensore e della sua

struttura prefabbricata di metallo e vetro come volume tecnico, ma in base al principio che **ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale** (Cass. n. 30528/2017; Cass. n. 6546/2010). Affermazione con cui si conferma un consolidato orientamento che vede soccombere le norme (generali) sulla distanza, in favore di quelle (speciali) del condominio, ma solo sul presupposto preliminare che l'intervento o l'opera rispetti i vincoli posti dall'art. 1102 c.c. (pari uso e rispetto della destinazione).

Si ribadisce testualmente: *le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima* (Cass. n. 10852/2014; Cass. n. 14096/2012).

- interventi di sbancamento finalizzati alla costruzione di edificio condominiale: 2043 e 2049 c.c.: la responsabilità del proprietario. -

Di risarcimento del danno subito dal condominio per i lavori di sbancamento eseguiti nel fondo limitrofo si occupa **Cassazione civile sez. III, 11/12/2023, n. 34530**.

Basti qui riportare il passaggio motivazionale (rinviando, per ulteriori approfondimenti) alla lettura integrale della decisione.

Ricorda la Corte costituire jus receptum

- l'affermazione che **il proprietario che fa eseguire nel suo fondo opere di escavazione, risponde, ex art. 840 c.c., direttamente del danno che a causa di essi sia derivato al fondo confinante, anche se l'esecuzione dei lavori sia stata data in appalto**, e dunque indipendentemente dal suo diritto ad ottenere la rivalsa nei confronti dell'appaltatore la cui responsabilità verso i terzi danneggiati può eventualmente aggiungersi alla sua, ma non sostituirla od eliminarla (v. e pluribus Cass. n. 10131 del 2015; n. 5278 del 2008; n. 6104 del 2006; n. 1954 del 2003; n. 4577 del 1998);
- perché **l'appaltatore sia degradato a nudus minister** del committente (o del progettista/direttore dei lavori)
 - è necessario che il committente, da lui reso edotto di eventuali carenze ed errori di progettazione, gli richieda di dare egualmente esecuzione al progetto (Cass. 15/06/2018, n. 15732);
 - sull'**appaltatore incombe, infatti** (Cass. 09/10/2017, n. 23594):
 - **l'obbligo di osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli,**
 - quello, nei limiti delle sue cognizioni, di **controllare, la bontà del progetto o delle istruzioni** impartite dal committente
 - e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità **soltanto se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso** e di essere stato indotto ad eseguirle, quale nudus minister, per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo.

- utilizzo del muro condominiale per il posizionamento di una gigantografia: azioni di più condomini e litisconsorzio: partecipazione alla mediazione di uno solo dei condomini parti del giudizio e realizzazione della condizione di procedibilità -

Singolare il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 12/12/2023, n.34714**

Alcuni condomini chiedevano che la società convenuta fosse condannata alla riduzione in pristino di un muro condominiale (sul quale era sta apposta una gigantografia, reputando che il muro fosse di sua proprietà esclusiva). Nella resistenza del convenuto il Tribunale accoglieva la domanda, ma la Corte di appello riformava la decisione ritenendo che il tentativo (obbligatorio) di conciliazione era stato promosso da un solo degli attori, peraltro presso un organismo di conciliazione estraneo al luogo del giudice territorialmente competente per la controversia.

I condomini soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, che annullava la decisione ricorso ritenendo fondata la doglianza dei condomini. La Corte così riassume la decisione di merito: una sola dei condomini aveva dapprima instaurato il *procedimento di mediazione presso un organismo di una sede diversa da quella determinata D.Lgs. n. 28 del 2010, ex art. 4, in relazione all'ufficio giudiziario territorialmente competente per la controversia.*

L'erronea individuazione della sede competente non risultava, dunque, idonea a soddisfare la condizione di procedibilità della domanda.

Il giudice del merito, quindi, assegnava alle parti un termine per l'instaurazione della procedura di mediazione fra tutte le parti ad eccezione di una di esse (che la mediazione aveva già esperito).

A fronte di un secondo rilievo di irregolarità (cioè, la concessione del nuovo termine non anche alla quest'ultima), l'avvio della procedura solo da parte degli altri condomini attori, la tardività dell'avvio rispetto al termine assegnato, il giudice assegnava un nuovo termine entro il quale la procedura veniva attivata unicamente da una delle parti. Un tanto, non consente di ritenere assolta la condizione di procedibilità perchè:

- la disciplina legislativa non indica la possibilità di reiterare la concessione dei termini,
- il primo incontro con l'organismo di conciliazione per essere effettivo deve vedere la partecipazione di tutte le parti in causa.

La domanda, dunque, veniva dichiarata improcedibile.

Ma di diverso avviso va la Cassazione, la quale non si pronuncia neppure sul merito della controversia, in quanto si versa in ipotesi in cui hanno agito più soggetti disgiuntamente legittimati a fare valere in giudizio la lesione di un diritto (nel caso di specie: più condomini hanno lamentato la lesione di un bene in regime di comproprietà).

In questo caso (e qui sta l'errore della Corte di Appello) in tale ipotesi non è necessaria la partecipazione di tutti gli attori alla procedura di mediazione, ma è condizione necessaria e sufficiente a far luogo alla valida prosecuzione del processo nel rispetto della condizione di procedibilità D.Lgs. n. 28 del 2010, ex art. 5, il fatto che, prima dell'instaurazione del processo ovvero (in caso di assegnazione giudiziale del termine) entro l'udienza fissata per la prosecuzione del processo, sia stato regolarmente espletato il tentativo di conciliazione con la partecipazione di uno solo fra gli attori disgiuntamente legittimati.

In altre parole, il soggetto che (avendone la legittimazione, ancorchè pro quota millesimale) di un'azione a tutela del bene comune (o che – come è avvenuto nel caso di specie – vada a difendere la proprietà solitaria, nella quale sono – sempre pro quota – ricompresi i beni comuni) e che -a tale specifico fine – abbia effettivamente realizzata la condizione di procedibilità, non può veder confiscato il suo diritto dall'inerzia degli altri condomini; testualmente: *il potere del partecipante alla procedura (conclusasi senza successo) di validamente instaurare o proseguire il processo non può essere intaccato dalla mancata partecipazione al tentativo di conciliazione da parte degli altri soggetti attivamente legittimati.*

La conseguenza che deriva (in caso di mancata partecipazione o coinvolgimento degli altri comunisti) è solo quella di scindere le posizioni : la domanda dei soggetti che non sono entrati (o intervenuti) nella mediazione rimarrà improcedibile, ma – proprio nell'ottica dell'inscindibilità del diritto spettante alle proprietà solitarie sui beni condominiali - caratterizzati da accessorietà e

strumentalità, gli altri comunisti potranno, peraltro, giovare dell'eventuale accoglimento della domanda coltivata dall'attore che ha regolarmente esperito il tentativo di conciliazione (così come potranno aderire ad una raggiunta conciliazione).

In un successivo passaggio la Corte ricorda che il termine fissato per l'espletamento del tentativo di conciliazione non è termine perentorio, quel che importa è che esso si sia espletato entro la data dell'udienza fissata per la prosecuzione del processo (cfr. Cass. 40035/2021).

- solo un obiter su legittimazione dell'amministratore -

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. III, 12/12/2023, n. 34780** e la gemella **Cassazione civile sez. III, 12/12/2023, n.34781**.

L'ente erogatore del servizio idrico adduceva di aver somministrato acqua alle abitazioni dell'Istituto Autonomo Case Popolari. I condomini dell' IACP avevano, però, accumulato una significativa morosità nel pagamento dei canoni, fino a che, è intervenuta una transazione tra IACP ed Acquedotto Pugliese, anche in ragione del fatto che, in base alla legislazione regionale le IACP avrebbero dovuto costituire le Autogestioni, ossia strutture (dotate di soggettività giuridica) di amministrazione condominiale.

Nell'articolato contenzioso che ne seguiva (ingeneratosi, tra l'altro, dopo l' intervento di una transazione), veniva – tra le altre problematiche – sollevata la questione della legittimazione dell'amministratore.

Una delle doglianze proposte (e rigettate) dall' IACP si sostanziava nell'allegazione che la rappresentanza in giudizio dell'amministratore delle Autogestioni non deriva dalla legge, non è espressamente prevista dalle norme che regolano la rappresentanza del condominio, ma doveva essere deliberata dalle relative assemblee: in difetto di una tale autorizzazione non v'è rappresentanza processuale, con la conseguenza che l'appello è stato presentato da soggetto privo del potere di agire in giudizio per conto delle Autogestioni.

In disparte dalla “novità” della questione, ribadisce la Corte che la contestazione di una fattura rientra tra i poteri propri dell'amministratore di condominio, che non necessita di autorizzazione dell'assemblea, ed, ai sensi dell'art. 1131 c.c., ha altresì poteri di rappresentanza processuale.

- impugnazione della delibera assembleare su rendicontazione finale dei costi dei lavori di manutenzione straordinaria e corrispondenti riparti di spesa: legittimazione la partecipazione di soggetti asseritamente estranei alla compagine condominiale.

Ritorna l'eterno *refrain* nullità – annullabilità con **Cassazione civile sez. II, 13/12/2023, n. 34843** .

Un condomino proponeva impugnazione avverso una delibera assembleare avente ad oggetto la rendicontazione finale di lavori di manutenzione straordinaria e di ripartizione della correlativa spesa. L'attore denunciava l'illegittimità per violazione dell'art. 1135 c.c., n. 4 (decisioni su opere di manutenzione straordinaria) delle *delibere antecedenti nelle quali un comitato ristretto di persone (con la partecipazione di estranei al Condominio) era stato incaricato di determinare l'oggetto del correlativo contratto di appalto*.

In particolare, l'attore *lamentava l'illegittimità di una delibera che - su sollecitazione del comitato ristretto - aveva esteso i lavori anche a beni di proprietà individuale di condomini*. Egli lamentava inoltre che le delibere di autorizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria non avevano raggiunto i *quorum richiesti dall'art. 1136 c.c., comma 4*.

L' impugnazione veniva riunita ad altro giudizio, promosso dall' opponente avverso altra determinazione assembleare, ma il Tribunale rigettava l' opposizione.

I giudici del merito rigettavano l'impugnazione ed il condomino soccombente proponeva ricorso per Cassazione.

A) il denunciato **vizio di costituzione dell'assemblea per l'omessa o irregolare convocazione di alcuni condomini**. Si deduce la violazione degli art. 1136 c.c., comma 6 e art. 1137 c.c., comma 2, dell'art. 115c.p.c. e dell'art. 25 reg. condominiale (del quale si censura anche l'omesso esame).

La Corte rigetta la doglianza precisando che **il condomino regolarmente convocato all'assemblea non è legittimato a far valere come motivo di impugnazione della delibera assembleare l'irregolarità della convocazione di un altro condomino**. Difetta, in tal caso, la legittimazione ad agire ex art. 81 c.p.c., correlata al fatto che la parte si affermi titolare del diritto per la cui tutela costei agisce in giudizio. E, dunque, se il diritto è quello di ciascun partecipante alla comunione (o di ciascun condomino) di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (art. 1105 c.c.), di esso può affermarsi titolare unicamente il singolo partecipante o condomino non convocato o irregolarmente convocato.

Questa perimetrazione rileva anche sotto il profilo della ripartizione dell'onere probatorio:

- il diritto è leso dal semplice fatto della convocazione mancata o irregolare,
- il titolare che si lamenta di ciò non ha l'onere di allegare e di provare alcunché d'altro se non tale irregolarità, al fine di ottenere l'annullamento della delibera adottata in sua assenza (che egli è tenuto ad impugnare entro trenta giorni dalla comunicazione ex art. 1137 c.c., comma 2, cfr. Cass. SU 4806/2005)

E questo perché il condomino regolarmente convocato non è legittimato a fondare la propria domanda di impugnazione della delibera sul semplice fatto dell'irregolare convocazione di un altro condomino: si tratta – osserva la Corte – di ammaestramento assolutamente consolidato: citandosi, a conforto, cfr. Cass. 9082/2014, che argomenta appunto dal difetto di legittimazione ad agire ("*trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica*") e richiama a conferma che la legge di riforma n. 220/2012 ha previsto che, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati (art. 66 disp. att. c.c., comma 3). Nello stesso senso Cass. 10071/2020, 79172020, 6735/2020, 15550/2017.

Richiamando, poi, il dictum di Cass. SU 4806/2005 cit., la Corte ricorda che è colà accolto il principio per cui la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale si dà come **vizio procedimentale** che determina non la nullità, ma **l'annullabilità**: è, dunque, necessario concludere -dice la Corte - che la legittimazione a domandare il correlativo annullamento spetti ex artt. 1441 e 1324 c.c. unicamente al condomino pretermesso (cfr. Cass. 15550/2020).

Il ricorrente si faceva forte del fatto che la Cassazione aveva in passato affermato (cfr. Cass. 5254/2011; 22685/2014) che -qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, **incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati della convocazione**, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre resta a carico dell'istante la dimostrazione degli eventuali vizi inerenti alla formazione della volontà dell'assemblea medesima, ciò in quanto:

- una cosa è la legittimazione attiva del condomino la cui convocazione sia stata **omessa** (il quale, come detto, può conseguire l'annullamento della delibera per ciò stesso e per ciò solo), poiché tale legittimazione è posta a tutela del metodo collegiale che presidia l'attività di formazione della volontà assembleare;
- altra è la legittimazione attiva che va riconosciuta al condomino **debitamente convocato**, il quale può dolersi dell'omessa convocazione di altri condomini se ed in quanto faccia valere che tale mancanza abbia inciso in concreto sul quorum costitutivo e deliberativo che esprimono il principio maggioritario su cui si basa la vita del condominio (tant'è che l'art. 113 c.c., comma 6 stabilisce che l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati).

B. La Corte rigetta anche la dedotta la violazione degli art. 67 disp. att. c.c., comma 3 e 4 e art. 115 c.p.c. per avere la Corte di appello misconosciuto l'illegittimità della partecipazione al voto da parte di usufruttuari (al posto dei proprietari) che avevano votato a favore del punto n. 7 all'ordine del giorno, cioè in materie non di loro competenza, violando anche le norme secondo le quali la delega a partecipare all'assemblea condominiale può essere conferita (solo) ad un altro condomino oppure ad un componente del nucleo familiare.

Corretta, dice la Corte, è la decisione assunta dai giudici di prossimità che hanno così arrestato: "Nemmeno tale censura appare corretta, poiché non appare né provato, né allegato che la **presenza di tali soggetti abbia in qualche modo influito** sull'andamento dell'assemblea e sull'esito della votazione". Questa conclusione, afferma la Cassazione è conforme al principio che **la partecipazione ad un'assemblea condominiale di persone estranee ovvero prive di legittimazione non si riflette sulla validità né della costituzione dell'assemblea né delle delibere, se non risulta che tale partecipazione sia stata rilevante per la maggioranza richiesta e il quorum prescritto o che abbia influito sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione.** Cfr., tra le altre, Cass. 6735/2020, 28763/2017.

Degli altri, innumeri, motivi la Corte fa giustizia per motivi di ordine essenzialmente formale, che – quindi – non interessano la nostra disamina.

- ancora su responsabilità del condominio per danni da infiltrazioni -

Di infiltrazioni si occupa, ancora una volta, **Cassazione civile sez. II, 14/12/2023, n. 35027.**

L'attore conveniva al giudizio del Tribunale il Condominio chiedendo che l'ente fosse condannato al risarcimento dei danni da infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza di copertura di proprietà esclusiva di altro condomino.

Il Condominio costituendosi in giudizio concludeva per il rigetto della domanda e chiedendo la chiamata in causa della ditta appaltatrice che aveva svolto i lavori sulla terrazza da cui provenivano le infiltrazioni, sostenendo che esse erano conseguenza della cattiva esecuzione dei lavori.

Il Tribunale accolse la domanda e condannò il condominio ed impresa (solidalmente tra loro) al risarcimento del danno.

La Corte d'appello in parziale accoglimento del gravame ripartiva il danno ponendolo a carico in ragione di un terzo per il proprietario esclusivo della terrazza e due terzi a carico di tutto il condominio (con esclusione del danneggiato e del proprietario del lastrico): ciò sulla base dell'**art. 2051 c.c.**, che costituisce un'ipotesi di **responsabilità oggettiva** basata sulla **mera custodia** del bene ed esclusa dal caso fortuito e facendo applicazione, in sede di riparto, dei principi dettati dalle **Sezioni Unite con la sentenza n. 9449 del 10.5.2016** (*In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.*) **ripartì le spese ai sensi dell'art. 1126 c.c.**

La proprietaria proponeva ricorso per Cassazione deducendo la violazione degli artt. 2051,1130,1135 c.c., commi 1 e 4 e dell'art. 1126 c.c..

Si doleva del fatto che la Corte di prossimità l'avesse tenuta corresponsabile dei danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico di proprietà esclusiva nonostante fosse emersa in giudizio l'esclusiva responsabilità del Condominio.

Ciò perché:

- il Condominio avrebbe deliberato in ritardo i lavori sul terrazzo
- essa ricorrente non avrebbe mai ricevuto richieste di intervento da parte del proprietario del piano inferiore, essendo state indirizzate le missive al solo amministratore del Condominio
- anche se fosse intervenuta sulla pavimentazione del terrazzo di sua proprietà, non avrebbe risolto i problemi di infiltrazione poiché le parti deteriorate avrebbero interessato la struttura immediatamente sottostante la superficie del lastrico sulla quale la ricorrente non aveva alcun obbligo di custodia
- adduceva che la Corte d'appello avrebbe quindi mal interpretato l'art. 2051 c.c., alla luce della decisione delle Sezioni Unite N. 9449/2016, in quanto la responsabilità del proprietario del lastrico solare trova un limite applicativo allorquando sia riferibile in via esclusiva al Condominio.

La Corte ritene il motivo infondato, ribadendo che:

- in materia di responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo,
 - il paradigma è quello dell'art. 2051 c.c. (proprietario o usuario esclusivo) avuto riguardo alla posizione del soggetto proprietario o avente l'uso esclusivo, in ragione del rapporto diretto che esso ha con il bene potenzialmente dannoso
 - è, inoltre, configurabile una concorrente responsabilità del condominio, che, in forza degli artt. 1130 c.c., comma 1, n. 4 e art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, è tenuto a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio, avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo. Queste concorrente responsabilità del Condominio è configurabile
 - nel caso in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria (Cass., Sez. Unite N. 9449/2016, Cassazione civile sez. VI, 11/01/2022, n. 516)
 - il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del Condominio (e ciò in forza, dice la Corte, della naturale interconnessione esistente tra la superficie del lastrico e della terrazza a livello, sulla quale si esercita la custodia del titolare del diritto di uso in via esclusiva, e la struttura immediatamente sottostante, che costituisce cosa comune, sulla quale la custodia non può esercitarsi nelle medesime forme ipotizzabili per la copertura esterna
 - se manca la prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o di una parte di questo (Sez. 2, Sentenza n. 3239 del 07/02/2017) il criterio di riparto previsto per le spese di riparazione o ricostruzione dall'art. 1126 c.c. costituisce un **parametro legale rappresentativo di una situazione di fatto**, correlata all'uso e alla custodia della cosa nei termini in essa delineati, valevole **anche ai fini della ripartizione del danno** cagionato dalla cosa comune che, nella sua parte superficiale, sia in uso esclusivo ovvero sia di proprietà esclusiva, è comunque

destinata a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio o della parte di questo ad essa sottostante.

Bene ha fatto, perciò, la Corte di Appello a ripartire il danno cagionato al proprietario dell'appartamento sottostante a quello di proprietà della ricorrente, ponendo le spese per un terzo a carico della ricorrente e per due terzi a carico del condominio e ciò perché la fattispecie è stata correttamente inquadrata nell'ipotesi di responsabilità di cui all'art. 2051 c.c., ovvero in un'ipotesi di responsabilità oggettiva, con la conseguenza che la responsabilità del custode della cosa che abbia dato luogo all'evento lesivo poteva essere esclusa solo per il caso fortuito o la forza maggiore. Il caso fortuito può essere integrato anche dal fatto del terzo (purché questo sia dotato di efficacia causale autonoma e presenti i caratteri dell'eccezionalità, imprevedibilità e inevitabilità.), potendo quest'ultimo caso sussistere nel caso in cui il condominio, o gli organi preposti alla sua amministrazione, si siano opposti all'attività di manutenzione diligentemente intentata dal custode (Cassazione civile sez. VI, 17/01/2019, n. 1188 non massimata).

In concreto, non avendo il custode – proprietario fornito la prova del caso fortuito o dell'opposizione del condominio all'effettuazione di atti conservativi e di opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio, continua ad applicarsi la regola generale.

- sempre sui limiti del controllo giurisdizionale sulle deliberazioni assembleari: non è controllo sul merito la verifica della sussistenza di un grave nocumento alla cosa comune, valorizzato ex art. 1109 c.c.-

Non son principi nuovi quelli ribaditi da **Cassazione civile sez. II, 15/12/2023, n.35150** che pronuncia sull'impugnazione alla delibera assembleare proposta da due condomini che deducevano l'illegittimità della determinazione assunta dai condomini con la quale era stata deliberata la sospensione dei lavori nel fabbricato, imposti dal Tribunale e della Soprintendenza dei Beni Culturali, adducendo che essa arrecava grave pregiudizio alla cosa comune.

I giudici del merito accoglievano l'opposizione, ritenendo che la sospensione dei lavori, in assenza della DIA, arrecasse *pericolo alla sicurezza statica* dell'edificio ed all'*incolumità dei condomini*, considerata la trascuratezza dei luoghi. Il giudice di appello escludeva la ricorrenza di un'ipotesi di *sindacato sulla volontà assembleare o di eccesso di potere* perché la delibera di sospensione dei lavori, anche se assunta con le prescritte maggioranze, comportava un *grave nocumento* alla cosa comune: quindi non vi era sostituzione del giudice alla volontà assembleare, atteso che ove fosse necessaria la DIA, il condominio avrebbe dovuto procurarsela, invece di sospendere i lavori.

Il condominio soccombente ricorreva per Cassazione, senza incontrare il favore della corte, la quale ha ribadito:

- il **sindacato dell'autorità giudiziaria** (Cass. Civ., Sez. II, 6.10.2005, n. 19457; Cass. Civ., Sez. II, 18.9.2012, n. 15633) sulla contrarietà alla legge o al regolamento delle deliberazioni prese dall'assemblea dei condomini è limitato ad un riscontro di **legittimità** della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale;
- può, tuttavia, ipotizzarsi un controllo di **merito**, nello specifico un sindacato sull'eccesso di potere quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere in quanto, in tal caso, il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire se essa sia o meno il risultato del **legittimo esercizio del potere discrezionale** dell'assemblea
- conferma sistemica di ciò si trova proprio nel disposto dell'**art. 1109 c.c., comma 1, n. 1**, che estende l'impugnazione (e, dunque, il sindacato determinazione assembleare) quando essa arrechi **grave pregiudizio** alla cosa comune (tra le molte si invoca Cassazione civile sez. II, 13/05/2022, n. 15320; Cassazione civile sez. VI, 25/02/2020, n. 5061)
- si precisa che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla decisione assunta dai condomini non riguarda il controllo (di merito) sull'effettiva e concreta manifestazione

del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano, nel quale si manifesta e cristallizza la volontà dei condomini, ma è limitato alla verifica del **corretto esercizio** di tale potere, per assicurarsi che esso sia stato concretamente esercitato in riferimento – e nei limiti - della norma attributiva del corrispondente autorità (anche per il lettore non troppo attento è immediato il riferimento alla perimetrazione dei **poteri dell'assemblea ex art. 1135 c.c.**): il controllo è *“limitato alla legittimità della delibera sotto il profilo del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante (Cassazione civile sez. II, 03/12/2008, n. 28734)”*.

Nel caso concretamente considerato, rileva la Corte, che il giudice del merito ha ritenuto che la sospensione dei lavori, avrebbe arrecato pericolo alla sicurezza statica dell'edificio ed all'incolumità dei condomini, considerata la trascuratezza dei luoghi.

Quindi, la Corte di Appello non si è sostituita alla volontà assembleare, ma ha solo rilevato che, ove fosse necessaria la DIA, *il condominio avrebbe dovuto procurarsela invece di sospendere i lavori*. Ne deriva la legittimità della decisione, ai sensi dell'*art. 1109 c.c., comma 1, n. 1*, in quanto la delibera di sospensione dei lavori, anche se assunta con le prescritte maggioranze, comportava un *grave nocumento alla cosa comune*.

Da ciò il rigetto del ricorso.

- prescrizione quinquennale breve degli oneri di partecipazione consortile: una decisione che interessa il condominio nell'individuare il termine di prescrizione dei contributi condominiali -

Un' interessante argomento di riflessione è offerto da **Cassazione civile sez. I, 19/12/2023, n.35517**. Si discuteva della richiesta monitoriamente avanzato dall' ente di gestione, dei contributi ed oneri di partecipazione dovuti, in proporzione alla quota di proprietà dei terreni inclusi nel perimetro della lottizzazione.

La decisione della complessa controversia, offre alla Corte il destro per affermare i seguenti (in parte noti) principi.

Veniva eccepito l' intervenuta prescrizione, *considerato che gli oneri consortili, approvati annualmente dall'assemblea, sono prestazioni periodiche che hanno causa genetica nella partecipazione al consorzio in ragione della proprietà ma hanno titolo nelle delibere che approvano i riparti delle spese tra i consorziati e i relativi crediti soggiacciono, al pari degli oneri condominiali, alla prescrizione quinquennale.*

La cassazione ribadisce un recente arresto (**Cass. n. 21625/2023**), resa in controversia instaurata, in opposizione a decreto ingiuntivo, con il quale si era ingiunto il pagamento di soma di denaro per oneri consortili, da altra società, sempre nei confronti sempre del Consorzio intimante: in detto giudizio la Corte di Appello *aveva dichiarato, in parte, prescritti i crediti per oneri consortili, applicando la prescrizione decennale* (a differenza di quanto ritenuto nel presente giudizio, in cui si è applicata la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 c.c., n. 4). I giudici di legittimità osservano che "al credito per il pagamento degli oneri consortili deve ritenersi applicabile l'ordinario termine di **prescrizione decennale e non quello quinquennale, di cui all'art. 2948 c.c., n. 4**, in quanto tale obbligo **non ha natura periodica** - rinvenibile solo per la spesa che trovi la sua fonte in un atto presupposto immutabile, legale o negoziale, che veda la somma dovuta periodicamente come semplice frazionamento temporale del dovuto - ma presuppone distinte deliberazioni consortili di approvazione del rendiconto che rendono annualmente esigibile l'obbligo di pagamento "pro quota" da parte del singolo consorziato":

- il "titolo costitutivo" della pretesa (non vi è – su tale punto – differenza tra condominio e consorzio) non può esser ricondotta alla natura periodica del titolo, ma si collega alla **circostanza che gli oneri consortili divengono esigibili annualmente, sulla base della rendicontazione che i gestori del consorzio presentano all'assemblea** (come avviene con

la rendicontazione presentata dal condominio), costituendo la relativa deliberazione di approvazione il titolo legittimante la pretesa di pagamento. Ed è proprio in conseguenza di questo suo ingenerarsi che la spesa per oneri consortili non può dirsi **periodica**, in quanto è tale solo **la spesa che trovi la sua fonte in un atto presupposto immutabile** (sia di fonte legale che negoziale) e che veda la somma dovuta periodicamente **come semplice frazionamento temporale del dovuto** (emblematico il caso delle retribuzioni; cfr. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 30546 del 20/12/2017)

- laddove, invece, è la deliberazione consortile (o assembleare) di approvazione del rendiconto a costituire di anno in anno la fonte dell'obbligo di pagamento pro quota del singolo consorziato (cfr. Sez. 1, Ordinanza n. 35847 del 22/11/2021), **la somma dovuta trova la sua fonte nella deliberazione stessa e, come tale, non può in alcun caso essere assimilata a quella periodica**, come definita dall'art. 2948 c.c., n. 4)".

Analoga determinazione ha assunto la Corte con ordinanza n. 30576/2023, in controversia, nella quale la Corte d'appello, in parziale riforma della decisione di primo grado, pur confermando che i crediti da contributi consortili erano soggetti a prescrizione quinquennale ex art. 2948 c.c., n. 4, aveva dichiarato non dovute le somme richieste dal Consorzio a titolo di conguagli relativi ad altro periodo, in quanto non suffragate da delibere assembleari, ma dovute quelle per oneri determinati in successive delibere assembleari.

E', del resto, principio generale quello secondo il quale+ la prescrizione quinquennale prevista dall'**art. 2948 c.c., n. 4**), per tutto ciò che deve pagarsi periodicamente ad un anno o in termini più brevi **si riferisce alle obbligazioni periodiche o di durata**, caratterizzate dalla pluralità e dalla periodicità delle prestazioni, aventi un **titolo unico ma ripetute nel tempo**, ma non è applicabile alle obbligazioni nelle quali la periodicità si riferisce esclusivamente alla presentazione di rendiconti e non anche al pagamento dei debiti accertati e liquidati nei rendiconti medesimi, né alle prestazioni derivanti da un unico debito rateizzato in più versamenti periodici, per le quali opera la ordinaria prescrizione decennale (Cass. 6 dicembre 2006, n. 26161).

Diversa è la questione della prescrizione sotto il profilo tributario: riguardato i diversi contributi dovuti a Consorzi di bonifica, nell'ambito di controversie tributarie, essendosi quindi affermato che essi sono "*tributi locali che si strutturano come prestazioni periodiche, con connotati di autonomia, nell'ambito di una "causa debendi" di tipo continuativo*", in quanto l'utente è tenuto al pagamento di essi in relazione al prolungarsi, sul piano temporale, della prestazione erogata dall'ente impositore o del beneficio da esso concesso, *senza che sia necessario, per ogni singolo periodo contributivo, un riesame dell'esistenza dei presupposti impositivi*. Essi, quindi, vanno considerati come obbligazioni periodiche o di durata e sono sottoposti alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 c.c., n. 4" (Cass. 4283/2010; Cass. 26103/214; Cass. 9445/2017).

E' dunque fondata la doglianza nella parte in cui si invoca la prescrizione ordinaria decennale in luogo di quella quinquennale.

In termini generali, si ribadisce che i consorzi di urbanizzazione - consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi - sono figure "atipiche", nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute **si coniugano con un forte profilo di realtà**, sicché il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla **volontà** manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, alla normativa delle **associazioni** o della **comunione** (Cass. n. 7427 del 2012; Cass. n. 13417 del 2010; Cass. n. 25394 del 09/10/2019; Cass. n. 18792 del 02/07/2021).

Ciò in quanto il singolo associato, inserendosi, al momento dell'acquisto dell'immobile, nel sodalizio, onde beneficiare dei vantaggi offertigli, assume, di converso, **una serie di obblighi ricollegati in via immediata e diretta alla proprietà dei singoli cespiti e di quelli eventualmente**

comuni, legittimamente qualificabili in termini di **obligationes propter rem** con riferimento non solo alla gestione delle cose e dei servizi consortili, ma anche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. Cass. n. 9790 del 2023; Cass. n. 9401 del 2005; Cass. n. 4125 del 2003).

Quindi (cfr. anche nelle rispettive motivazioni, Cass. n. 9790 del 2023; Cass. n. 7978 del 2023; Cass. n. 17392 del 2022; Cass. n. 1468 del 2021; Cass. n. 18146 del 2018; Cass. n. 14440 del 2019; Cass., n. 18560 del 2016)., la fonte degli obblighi del consorzio

- non discende dal titolo di proprietà
- ma dalla contrattualizzazione dell'obbligo ovvero dalla imposizione del vincolo nel contratto di acquisto, con relativa *accettazione della convenzione* da parte del proprietario associato
- l'associato, quindi, è tenuto al pagamento degli oneri consortili, non in quanto proprietario, ma per la sua volontaria adesione al contratto aperto, per effetto del quale il consorzio è stato costituito;
- proprio per questo (e per gli oneri che importa) l'adesione deve essere consapevole ed informata: la partecipazione o l'adesione ad esso da parte dell'acquirente di un immobile compreso nel consorzio deve risultare da una valida manifestazione di volontà, giacché' altrimenti sarebbe violato il diritto di non associazione garantito dall'art. 18 Cost. (cfr., in tal senso, Cass. n. 6666 del 2005; Cass. n. 25289 del 2007; Cass. n. 26657 del 2007; Cass. 5889 del 2010; Cass. n. 22641 del 2013; Cass. n. 11035 del 2015; Cass. n. 19558 del 2021; Cass. n. 9790 del 2023)
- gli oneri derivanti dalla partecipazione a consorzi obbligatori non mutano per ciò solo la natura dell'obbligazione di contribuzione da contrattualistica a reale (Cass. n. 1468 del 25/01/2021): **l'obbligo** dell'associato di provvedere al pagamento degli oneri consortili non discende dall'essere proprietario, dunque da una obligatio propter rem atipica, ma dal **vincolo apposto nel regolamento condominiale** e nel contratto di acquisto, che impone il loro pagamento per effetto della volontaria adesione al contratto in forza del quale il consorzio è stato costituito.

E proprio perché non si tratta di onere di natura reale (ma che ha fondamento obbligatorio) non si può parlare di imprescrittibilità.

Alle delibere consortili (quando vengano in considerazione quale presupposto per il pagamento degli oneri così deliberati) si applica la disciplina dell'invalidità delle delibere assembleari, definita – nel caso di impugnazione del decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto in forza della determinazione assembleare (Cass. SS.UU. 9839/2021) - " Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento".

Le Sezioni Unite hanno così superato un primo orientamento che relegava l'azione di annullamento della delibera assembleare, in materia condominiale, *in un separato giudizio, necessariamente distinto da quello di opposizione* al decreto ingiuntivo, emesso per la riscossione di oneri condominiali, ritenendo che, **costituendo la validità della deliberazione posta a fondamento della ingiunzione il presupposto necessario per la conferma del decreto ingiuntivo, non può**

precludersi al giudice dell'opposizione di accertare, ove richiesto o dovuto, la sussistenza del presupposto necessario per la pronuncia di rigetto o di accoglimento della opposizione, anche per ragioni di economia processuale, in linea col principio costituzionale della ragionevole durata del processo (art. 111 Cost., comma 2). Con riguardo alle nullità della delibera assembleare può essere sufficiente una mera eccezione di parte, avendo il giudice il potere di rilevarla d'ufficio, previa instaurazione del contraddittorio tra le parti, mentre nei casi di annullabilità l'azione deve estrinsecarsi in una domanda che può essere proposta in via principale, nell'ambito di autonomo giudizio, oppure in via riconvenzionale, "anche nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, sempreché il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento non sia perento (come avviene, ad es., nel caso in cui il condomino assente non abbia ricevuto comunicazione della deliberazione assembleare di riparto delle spese)".

Lo stesso principio si applica alle materia delle obbligazioni derivanti da un consorzio di urbanizzazione (cfr. Cass. 24052/2004: "La mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un consorzio atipico, di gestione di parti comuni poste al servizio di proprietà esclusive (nella specie, consorzio di urbanizzazione), ad uno dei partecipanti al consorzio, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta, non già la nullità, ma l'annullabilità della delibera che, ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i consorziati assenti e dalla approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al consorzio, in applicazione di un indirizzo, rinvenibile nella materia delle delibere delle assemblee condominiali, cui la materia delle delibere consortili è assimilabile, ed al quale il legislatore si è uniformato anche in materia societaria, che, invertendo i principi comuni di diritto negoziale, ha assunto la generalità dei casi di contrasto con la legge od il regolamento nella categoria dell'annullabilità, rimanendo pertanto confinata la nullità assoluta in casi nominati o residuali nella elaborazione giurisprudenziale.").

Ma – dice la Corte – nel caso di specie non poteva parlarsi di invalidità patologicamente insanabile della deliberazione, pacifico essendo che "l'**incompletezza dell'ordine del giorno** contenuto nell'atto di convocazione della assemblea determina **non la nullità assoluta ma l'annullabilità** della deliberazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che la stessa deve essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c." (Cass. 6212/1992; Cass. 143/2004): la mancata impugnazione, dunque, determina il consolidamento della delibera.

- ancora su condominio, litisconsorzio necessario e governo delle spese -

Principio Cassazione civile sez. II, 20/12/2023, n.35593.

L'attore reclamava la proprietà esclusiva di un' area, ritenta – di contro – di inerenza condominiale. Conveniva, quindi, al giudizio del Tribunale il condominio, chiedendone la condanna al rilascio di una porzione immobiliare, da lui distintamente acquistata, la riduzione del manufatto (all' interno del quale era stata collocata, fin dal 1965 la caldaia condominiale) in pristino stato ed il riconoscimento di una indennità per l'occupazione fino all'effettivo rilascio.

Il condominio (ed alcuni singoli condomini) si opponevano alla domanda e chiedevano in via riconvenzionale l'accertamento dell'acquisto per usucapione della proprietà del locale conteso o quanto meno della servitù di alloggiamento della caldaia.

Il Tribunale accoglieva la domanda di pagamento dell' indennità di occupazione, rigettando la domanda riconvenzionale di usucapione. I condomini ed il condominio proponevano appello, deducendo, fra l'altro, la *nullità della sentenza di primo grado, a causa della mancata integrazione del contraddittorio* nei confronti di tutti gli altri condomini: censura che la Corte accoglieva, dichiarando al nullità della sentenza e rimettendo la causa al primo giudice, condannando il condominio alle spese.

La decisione veniva ricorsa per cassazione, che accoglieva il gravame, rilevando che:

- a fronte di una domanda principale di rilascio di un bene nei confronti di un condominio è stata proposta **riconvenzionale di accertamento dell'usucapione. Pertanto, vi è litisconsorzio necessario proprio e solo per la domanda principale**, non anche per la riconvenzionale,
- in caso di domanda di accertamento dell'usucapione, ricorre il litisconsorzio necessario unicamente ove la pluralità di soggetti si collochi dal lato passivo, cioè ove siano più di uno i soggetti nei cui confronti è diretta la domanda (cosicché tutti costoro devono partecipare al processo), non anche nel caso in cui la pluralità si riscontri dal lato attivo,
- ciò in quanto se la domanda viene accolta, si arriva all'accertamento di un diritto di cui potranno giovare anche gli altri soggetti che non hanno partecipato al giudizio (Cass. 14522/2012, 6163/2006).

L'errore della Corte sta nel non aver ritenuto necessario il litisconsorzio anche per la riconvenzionale di accertamento di usucapione, addirittura ritenendo la soccombenza degli attori, ma oltretutto ha condannato i condomini (ed il condominio) al pagamento delle spese, nel mentre, rileva la Cassazione, il giudice d'appello avrebbe dovuto applicare i seguenti principi:

- qualora rinvii la causa al primo giudice **ex art. 354 c.p.c.** per integrare il contraddittorio nei confronti di un litisconsorte necessario, il giudice di appello provvede sulle spese del giudizio di secondo grado, condannando al pagamento di queste ultime la parte riconosciuta soccombente per avere dato causa alla nullità determinante il rinvio
- ove abbia elementi sufficienti per stabilire a chi debba essere attribuita l'irregolarità che ha dato luogo alla rimessione, può decidere anche sulle spese di primo grado (Cass. 11865/2021, che pertanto ha cassato la decisione di appello, che aveva posto le spese di lite del primo grado a carico delle parti convenute, per non avere queste eccepito il difetto di integrità del contraddittorio, laddove l'imperfetta individuazione dei litisconsorti era dipesa, piuttosto, dalla negligenza dell'attore ovvero da un difetto di attività del giudice).

- ancora su condominio e consorzio: la disciplina condominiale applicabile ai consorzi che hanno ad oggetto la gestione di beni e servizi -

Sempre dello stretto rapporto esistente tra condominio ed consorzio pronuncia **Cassazione civile sez. I, 21/12/2023,n.35749**

Pronunciando in un più articolato contenzioso, avente ad oggetto la richiesta di declaratoria di cessazione o dello scioglimento del Consorzio per il conseguimento dell'oggetto sociale o per impossibilità di conseguirlo per essere divenute le infrastrutture realizzate opere di natura pubblica, la Corte ribadisce arresti noti.

Ne riportiamo, puramente e semplicemente, i correlativi passaggi.

Si ribadisce che 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 del consorzio e che, 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**, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 1118 c.c., comma 2, il consorziato non può, rinunciando al diritto sui beni in comune, sottrarsi al contributo alle spese per la loro conservazione" (Cass. 286/2005; conf. Cass. 20989/2014, Cass. 27634/2018, Cass. 28611/2022).

Il principio si trova anche affermato in Cass. 24052/2004, ove si evidenzia come, **anche in materia di deliberazioni delle assemblee condominiali**, "alla quale la materia dei consorzi di gestioni di

parti comuni, poste al servizio di proprietà esclusive, è assimilabile meglio che a quella delle comunioni ordinarie", il legislatore si è uniformato al medesimo indirizzo del diritto societario, assumendo la generalità dei casi di contrasto con la legge o il regolamento nella categoria dell'annullabilità, e rimanendo la nullità confinata a casi nominati o residuali nell'elaborazione della giurisprudenza (art. 1137 c.c.)

E, dunque, conclude la Corte, bene ha fatto la Corte d'appello ad affermare l'applicabilità, in difetto di diversa previsione statutaria, delle **norme in tema di condominio quanto al termine di impugnazione di delibere annullabili** per vizio del quorum costitutivo e deliberativo, risulta pertanto adottata in conformità a giurisprudenza costante.

un problema processuale in una controversia di natura condominiale: nullità ella procura ad litem difetto di rappresentanza processuale

Di particolare interesse (soprattutto sotto il profilo processuale) è afferrato da **Cassazione civile sez. III, 21/12/2023, n. 35791**

In pratica la corte di appello dichiarava l' inammissibilità dell'appello (incidentale) per carenza di valida procura alle liti e, a monte, per mancata assegnazione del termine per regolarizzare la procura alle liti.

La Corte accoglie il ricorso rilevando che:

- a norma dell'**art. 182 c.p.c., nel testo modificato dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 46 il giudice è tenuto - ove rilevi un (a) difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione ovvero un vizio che determina (b) la nullità della procura al difensore - a provvedere alla sanatoria di tale vizio**, dovendosi equiparare la nullità della procura ad litem al difetto di rappresentanza processuale (citando, a conforto, quantomeno con riferimento al regime vigente prima delle modifiche introdotte con la L. n. 49 del 2009, ma con affermazione che fa perno sulla modifica dell'art. 182, comma 2, c.p.c. introdotte con la detta legge, Cass. n. 28824 del 08/11/2019 Rv. 655788 - 01, e in precedenza, con riferimento alla detta norma, come modificata dalla L. n. 49 del 2009, Sez. U n. 28337 del 22/12/2011 Rv. 619998 - 01)

- il giudice è, quindi, tenuto **in qualsiasi stato e grado del giudizio, escluso quello di legittimità** (per la peculiarità del rito, destinato a concludersi in via meramente cartolare e comunque nell'ambito di una sola udienza), **qualora rilevi (d'ufficio o su eccezione di parte) un difetto di rappresentanza o un vizio della procura alla lite, promuovere la regolarizzazione**, invitando la parte a provvedervi e assegnando alla stessa un termine per l'incombente.

- ancora una conferma sulla differenza tra delibera nulla ed annullabile -

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. II, 22/12/2023, n.35811**

Veniva impugnata la sentenza di appello che confermava il rigetto dell' opposizione a decreto ingiuntivo emesso in favore del condominio . L' appellante rilevava che, a seguito della costruzione e realizzazione del Condominio, era ancora proprietaria di alcune unità abitative rimaste invendute e vuote, deducendo, perciò, deduceva di avere diritto all'esenzione dalle spese di gestione del Condominio per le unità immobiliari di sua proprietà rimaste invendute e inoccupate, in forza di quanto stabilito da apposita clausola regolamentare.

Adduceva, pertanto, che legittimamente aveva riacquisito il pagamento delle quote adducendo, comunque, che il giudice avrebbe dovuto valutare la validità della delibera assembleare che costitutiva del credito azionato dal condominio in via monitoria: deduceva trattarsi di delibera nulla - in quanto presa a maggioranza, nonostante comportasse la modifica dei criteri di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. - e che, quindi, la corrispondente invalidità doveva esser rilevabile di ufficio.

Il corrispondente gravame è rigettato dalla Corte che ribadisce (a conforto citando Cass. Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021, Rv. 661084 - 03; in precedenza: Cass. Sez. U, Sentenza n. 4806 del 07/03/2005, Rv. 579439 - 01). :

- "In tema di condominio degli edifici, **(a)** l'azione di **annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c.**, come modificato dalla L. n. 220 del 2012, art. 15 mentre **(b)** la categoria della **nullità ha un'estensione residuale** ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi:
 - mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali,
 - impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -,
 - contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume".
- Ne consegue che sono **nulle** le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano **stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione** delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), mentre sono **meramente annullabili** le deliberazioni aventi ad oggetto la **ripartizione in concreto** tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2"
- questi principi portano a confermare la pronuncia impugnata atteso che:
 - i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dal **regolamento** condominiale, avevano **derogato all'art. 1123 c.c.**, nel corretto esercizio dell'autonomia negoziale, che può anche prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese condominiali (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4844 del 24/02/2017, Rv. 643057 - 02; Cass. 25 marzo 2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003, Rv. 559834 – 01)
 - non rileva, sotto questo profilo, della **deroga contrattuale** ai criteri di riparto previsti in via generale dalla legge, la questione della vessatorietà ovvero nella sua efficacia temporale, della clausola derogatoria.
 - Sulla scorta della perimetrazione sopraindicata (e definita risolutivamente dalle Sezioni Unite), si tratta di
 - **deliberazione contraria al regolamento condominiale contrattuale è semplicemente annullabile**, secondo la regola generale posta dall'art. 1137 c.c., perché derogativa – con riferimento ad una specifica spesa – del criterio di riparto assunto dal regolamento contrattuale, derogatorio al disposto dell'art. 1123 ss. c.c. . in quanto non ha modificato i criteri di ripartizione delle spese per il futuro:
 - l'assemblea ha comunque adottato una deliberazione nell' ambito delle proprie attribuzioni (attribuzione delle spese ai singoli proprietari), sebbene esercitando malamente il potere ad essa conferito, poiché ha ignorato le modifiche negoziali del Regolamento condominiale in deroga al codice civile
 - trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle attribuzioni assembleari (seppur condizionate dal “cattivo esercizio el potere), non contrarie a norme imperative, la relativa impugnazione doveva essere proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2.

Non è stata introdotta una deroga al criterio di riparto valevole per tutti i futuri esercizi, ma la determinazione contrattuale validamente assunta al momento della costituzione del

condominio, riguardava un singolo esercizio ed una singola spesa: per cui la deliberazione dell'assemblea che derogava al criterio di spesa contrattualmente definito, doveva ritenersi annullabile e non già nulla, quindi tendenzialmente soggetta a consolidamento ove non impugnata nel termine decadenziale di trenta giorni: niente di nuovo sotto il sole, vien da aggiungere.

- sui poteri di azione dell'amministratore revocato: ancora sulla prorogatio imperii -

Di particolare interesse la decisione assunta da **Cassazione civile sez. II, 27/12/2023, n.35979** Veniva ricorsa per Cassazione la sentenza della Corte di appello che confermava il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo: l'unico motivo di opposizione si veicolava al rilievo per il quale **l'amministratore che aveva conferito mandato al legale per promuovere la domanda monitoria e costituirsi in sede di opposizione, era stato nominato nuovamente dall'assemblea, benché revocato giudizialmente con decreto della Corte d'Appello.**

La Corte di appello rilevava che la deliberazione resa in violazione dell'art. 1129 c.c., comma 13, (introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, e quindi nella specie applicabile *ratione temporis*), norma che impedisce all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, **è comunque annullabile, e non nulla**, avendo la delibera in commento riguardo alla nomina dell'amministratore del condominio e, quindi, al *limitato ambito dei rapporti tra i condomini senza alcuna incidenza sull'interesse della collettività*. Pertanto, la relativa impugnazione resta soggetta al termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., comma 2, inutilmente decorso nel caso in esame.

E', infatti, costante, rileva la Cassazione, l'orientamento (cfr. Cass. Sez. 2, 30/10/2012, n. 18660; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405; Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4531) secondo cui, in tema di condominio negli edifici, **nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, e quindi tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera,**

- opera la regola della prorogatio imperii, per la quale lo stesso amministratore **continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari,**
- l'accertamento di detta permanente legittimazione è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale.

Il fondamento di tale permanenza della legittimazione trova fondamento (a) nella **presunzione di conformità alla volontà dei condomini** (b) **nell'interesse del condominio alla continuità** delle funzioni gestorie dell'amministratore, e rende irrilevante la questione dell'esatta natura della delibera presa dall'assemblea in violazione del divieto posto dall'art. 1129 c.c., comma 13, introdotto dalla L. n. 220 del 2012 (nulla ovvero annullabile), in quanto *l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore* al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio .

Nè una tale affermazione di permanenza dei poteri rappresentativi dell'amministratore (pur in presenza di una nomina tacciata di *invalidità* per contrasto con il citato art. 1129 c.c., comma 13, *ma non ancora fatta oggetto di specifica impugnazione*), non contrasta con la qualificazione posta dall'art. 1129 co.13 come **disposizione imperativa di ordine pubblico**, posta a tutela dell'interesse generale ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico del rapporto di amministrazione.

Questa, dunque, la sintesi:

1. l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, **finché non sostituito, può validamente conferire procura** ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per

conto del condominio (cfr. Cass. Sez. 2, 30/10/2012, n. 18660; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405; Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4531).

2. ciò in analogia al principio posto dall'art. 2385 c.c., per le società di capitali (Cass. Sez. 1, 03/01/2013, n. 28)., con riguardo alle quali viene affermato che la parte, la quale **eccepisce la nullità della procura** alle liti rilasciata da un amministratore la cui nomina fosse invalida, ha l'onere di provare

- non solo che **tale nomina era stata già annullata** prima del conferimento della procura alle liti,
- ma anche che **quell'amministratore aveva a tale data conseguentemente già perduto la rappresentanza** della società in forza della avvenuta sostituzione con altro amministratore

- in una causa tra impresa, condominio e d.l. per inadempimento al contratto di appalto, un richiamo sulle diverse, concorrenti (1669 e 2051 c.c.), tipologie di responsabilità -

Di **Cassazione civile sez. II, 27/12/2023, n.35995**, resa all' interno di una ben più articolata controversia, tale qui ricordare un singolo passaggio sul diverso concorrere delle apri effettivamente coinvolte.

Ribadisce la Corte che

- vi è **concorrente** responsabilità (a) **dell'appaltatore**, quando costui **non abbia denunciato** le carenze progettuali, (b) del **progettista e direttore dei lavori** al quale sia **direttamente attribuibile** la responsabilità per **carenze progettuali e di capitolato**.

- secondo la concorde giurisprudenza di legittimità (ex multis, Cass. 01/08/2023, n. 23470, in connessione con Cass. non. 18289/2020, 29218/2017, 17874/2013) in materia di **appalto privato**,

- **l'appaltatore è responsabile ex art. 1669 c.c., verso il committente insieme al progettista e al direttore dei lavori**, allorché l'opera presenti gravi difetti dipendenti da errata progettazione,
- ciò in forza del principio di cui all'**art. 2055 c.c.**, il quale, dettato in tema di **responsabilità extracontrattuale**, si estende all'ipotesi in cui **taluno degli autori del danno debba rispondere a titolo di responsabilità contrattuale**, a nulla rilevando in contrario la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la responsabilità.
- I vari soggetti coinvolti (anche quelli che son chiamati a rispondere a titolo di responsabilità contrattuale), quando con le proprie **condotte attive od omissive commettono autonomi e distinti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse, concorrenti in modo efficiente a produrre uno degli eventi tipici indicati nel medesimo art. 1669 (gravi difetti o pericolo di rovina), rispondono tutti dell'unico illecito extracontrattuale risentito dal committente e a detto titolo** (Cass. n. 8016/2012).

In altre parole, deve darsi seguito ad una lettura coordinata dell'art. 1669 c.c., in combinato disposto con l'art. 2055: la responsabilità per **vizi e gravi difetti, infatti, configura, infatti, una responsabilità di tipo aquiliano**, nella quale possono concorrere tutti quei soggetti, che prestando la loro professionalità nella realizzazione dell'opera, hanno comunque contribuito, per colpa, alla determinazione dell'evento dannoso costituito dall'insorgenza dei vizi (tra le altre, Cass. 19868/2009, 3406/2006, nonché Cass. n. 18521/2016).

- una conferma sulla determinazione del valore in ipotesi di impugnazione di delibera assembleare -

Ribadisce acquisizioni note **Cassazione civile sez. II, 27/12/2023, n.36013**

Veniva impugnata la delibera assembleare approvazione del bilancio consuntivo per l'annualità ed il conseguente riparto, lamentando l'attore nonché la violazione dell'art. la violazione dell'art. 1123 c.c., perché la delibera sarebbe stata assunta con la partecipazione ed il voto di soggetti non legittimati; il ricorrente dedusse la violazione del regolamento condominiale per non avere

l'amministratore di condominio allegato alla convocazione il bilancio dell'anno precedente ed il relativo riparto.

Il Tribunale dichiarò la propria incompetenza per valore in favore del Giudice di Pace di Trinitapoli poiché l'obbligazione di pagamento contestata, pari ad Euro 1669,94 ovvero ad Euro 4193,93, rientrava nella competenza per valore del giudice di pace.

L'attore proponeva regolamento di competenza avverso la citata ordinanza sulla base di un unico motivo, deducendo la violazione e falsa applicazione degli art. 7, 9 e 12 c.p.c., comma 1, con conseguente erroneità della condanna al pagamento delle spese processuali, per avere il Tribunale erroneamente individuato il valore della controversia facendo riferimento alle spese in rendiconto sostenute nell'anno, mentre invece la causa avrebbe valore indeterminato, perché sarebbe stata dedotta la nullità della delibera condominiale e l'importo complessivo del rendiconto sarebbe di ben maggior importo, richiamando altresì l'art. 1130 bis c.p.c., che disciplina il contenuto del rendiconto condominiale.

La Corte ritiene la fondatezza del regolamento, rilevando che:

- ai fini della determinazione della competenza per valore, **la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino**, anche ai fini della stima del valore della causa, non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma **si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione** e dunque all'intero ammontare della spesa, giacché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro (Cass. Sez. 2, 7 luglio 2021, n. 19250; Cass. Sez. 6 - 2, 20 luglio 2020, n. 15434)
- ciò perché **la sentenza dichiarativa della nullità o l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale producono sempre un effetto caducatorio unitario** sicché la domanda di impugnazione del singolo non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validità dell'intera deliberazione (cfr. Cass. Sez. 2, 29 gennaio 2021, n. 2127; Cass. sez. 2, 25 novembre 1991, n. 12633)
- in coerenza, del resto, col **disposto dell'art. 1137 c.c., comma 1 per cui le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini**, essendo inconcepibile che la delibera annullata giudizialmente venga rimossa per l'impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri comproprietari (Cass. Sez. 6- 2, 6 febbraio 2018, n. 2850; Cass. Sez. 2, 23 febbraio 2012, n. 2737; Cass. Sez. 2, 12 dicembre 2004, n. 21529).

- sulla legittimazione del singolo condomino (senza necessità di contraddittorio) a proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune -

Fattispecie ricorrente quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 27/12/2023, n.36049**.

Si discuteva dell'accertamento richiesto, in via principale, dell'*asserita proprietà comune del sottotetto* di una palazzina costituente il condominio, che la convenuta, proprietaria dell'appartamento al secondo piano, aveva *trasformato in un vano autonomo ed abitabile, accessibile solo dalla sua abitazione*, realizzando alcuni lucernai sulla copertura del tetto, e di condannare la convenuta alla riduzione in pristino, ed in subordine di accertare l'asservimento del sottotetto alla propria utilità pro indiviso per usucapione.

Il convenuto si costituiva, adducendo che il vano sottotetto in questione era una pertinenza del suo appartamento al secondo piano, come desumibile dal titolo di provenienza e che – comunque - si

trattava di un bene che per dimensioni e caratteristiche strutturali poteva essere destinato unicamente a fungere da camera d'aria isolante dell'ultimo piano.

Il soccombente ricorreva per Cassazione, adducendo che, sia in relazione alla domanda degli originari attori di accertamento della proprietà comune del sottotetto, sia in relazione alle sue domande riconvenzionali di accertamento della proprietà esclusiva per titolo convenzionale, o in subordine per usucapione, del sottotetto, dovevano ritenersi litisconsorti necessari pretermessi tutti gli altri condomini.

Motivo ritenuto infondato dalla Corte, la quale ribadisce:

- avendo il **diritto di ciascun condomino per oggetto la cosa comune** intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, egli può **legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria l'integrazione del contraddittorio** nei confronti degli altri condomini
- si cita, a conforto, Cass. 25.9.2023 n. 27206; Cass. 27.10.2022 n. 31827; Cass. n. 19460 del 6.10.2005, quest' ultima riguardante proprio la domanda di alcuni condomini nei confronti di altri per far accertare la proprietà condominiale del sottotetto sovrastante gli appartamenti siti all'ultimo piano dello stabile, illegittimamente occupato dai proprietari di questi, che assumevano di averne la proprietà esclusiva; ancora, Cass. n. 14765 del 3.9.2012)
- tale rilievo in diritto, comporta, in fatto, l'affermazione che non era necessaria la partecipazione al giudizio degli altri condomini in relazione alla domanda di accertamento della proprietà comune degli originari attori
- le Sezioni Unite, con la sentenza n. 25454 del 13.11.2013 hanno anche chiarito che, qualora **un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini**, seppur il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva, **a meno detto convenuto non formuli un'apposita domanda riconvenzionale**, in tal modo mettendo in discussione - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti.

Fondato è, invece, per la Corte il secondo motivo che deduceva la nullità della sentenza per la **mancata partecipazione al giudizio, fin dal primo grado, del marito della ricorrente**, che aveva acquistato in comunione legale con la moglie l'appartamento al secondo piano di (Omissis).

Sempre le Sezioni Unite, con la sentenza del 23.1.2009 n. 9660 (nello stesso senso vedi anche Cass. 29.1.2013 n. 2082), hanno statuito che **qualora uno dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, abbia da solo acquistato o venduto un bene immobile da ritenersi oggetto della comunione, il coniuge rimasto estraneo alla formazione dell'atto è litisconsorte necessario** in tutte le controversie in cui si chieda al giudice una pronuncia che incida direttamente e immediatamente sul diritto (qual è, dice la Corte, quella che accerti la proprietà comune dei condomini in luogo della comunione legale del sottotetto e che per di più condanni al ripristino).

- un richiamo che riafferma la posizione di terzo del condomino danneggiato, ma solo per il ristoro del danno -
Riafferma **Cassazione civile sez. II, 28/12/2023, n.36149** quasi in un "obiter" l'ordinanza in commento principi noti. Lo riportiamo pressochè testualmente, non necessitando specifico commento.

Si discuteva di condanna del condominio (cui era stata in precedenza ordinata l'esecuzione di opere volte ad eliminare il pericolo – ed il danno – da infiltrazioni di acqua dalla consistenza condominiale alla proprietà solitaria) al risarcimento del danno conseguente all'inadempimento.

Osserva la Corte:

- titolo degli obblighi di fare era una precedente sentenza del Tribunale, che aveva condannato il condominio a eseguire i lavori con l'obbligo del condomino danneggiato

- la decisione evocava il precedente di Cass. 18187/2021, secondo cui il condomino che subisca danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio
 - assume, come **danneggiato**, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento (integrale) nei confronti del condominio,
 - ma resta **condomino** quando si discuta di riparazione delle parti comuni, per cui non è esonerato dall'obbligo, che trova fonte nella comproprietà, di contribuire a sua volta e pro quota alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni.

- un riepilogo (l'ennesimo) sulla responsabilità da cosa in custodia ed infortunio occorso all' interno del condominio -

Un' utile (ma non certo innovativo) riepilogo è quello reso da **Cassazione civile sez. III, 28/12/2023, n.36219**

L'attore agiva nei confronti dell'amministratore del condominio, per ottenere il risarcimento dei *danni subiti in conseguenza di un infortunio riportato per essere caduta, inciampando in una buca, mentre transitava in un'area di proprietà condominiale.*

Disposta la chiamata in garanzia della società assicuratrice, la domanda veniva rigettata in primo e secondo grado. Il ricorso per Cassazione proposto dalla soccombente non incontrava il favore della Corte, sulla cortea dei seguenti rilievi.

Si richiama il consolidato orientamento, secondo il quale (Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 2477 del 01/02/2018, Rv. 647933 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 2480 del 01/02/2018, Rv. 647934 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 2481 del 01/02/2018, Rv. 647935 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 2482 del 01/02/2018, Rv. 647936 - 01-02; Sez. 3, Ordinanza n. 2483 del 01/02/2018, Rv. 648247 - 02; cfr. altresì: Sez. 3, Ordinanze nn. 2478 e 2479 del 01/02/2018, non massimate), "in tema di responsabilità civile per danni da cose in custodia, la **condotta del danneggiato**, che entri in interazione con la cosa, si attegga diversamente a seconda del grado di incidenza causale sull'evento dannoso, in applicazione - anche ufficiosa - dell'**art. 1227 c.c., comma 1**, richiedendo una valutazione che tenga conto del **dovere generale di ragionevole cautela**, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost., sicché,

- quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di **essere prevista e superata** attraverso l'adozione da parte del danneggiato delle **cautele normalmente attese e prevedibili** in rapporto alle circostanze, tanto più incidente deve considerarsi **l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo** nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando sia da escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale, connotandosi, invece, per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro".

Questo rapporto di inversa proporzionalità, fondato sulla diligenza del danneggiato in rapporto alla prevedibilità del superamento dell' insidia) sono stati successivamente ribaditi in più occasioni dalla giurisprudenza di legittimità (Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 27724 del 30/10/2018, Rv. 651374 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 9315 del 03/04/2019, Rv. 653609 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 20312 del 26/07/2019, Rv. 654924 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 17873 del 27/08/2020, Rv. 658754 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 34886 del 17/11/2021, Rv. 663127- 1; Sez. 3, Ordinanza n. 38089 del 02/12/2021, Rv. 663300 - 02; Sez. 3, Ordinanza n. 35429 del 01/12/2022, Rv. 666487 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 14228 del 23/05/2023, Rv. 667836- 2; Sez. 3, Ordinanza n. 21675 del 20/07/2023, Rv. 668745 - 01), anche a Sezioni Unite (Cass., Sez. U, Ordinanza n. 20943 del 30/06/2022, Rv. 665084 - 01) - sono stati poi, ancor più di recente, riaffermati, ribadendosi (cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11152 del 27/04/2023, Rv. 667668 - 01-02-03) che

- "la **responsabilità di cui all'art. 2051 c.c., ha natura oggettiva** - in quanto si fonda unicamente sulla dimostrazione del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno, non già su una presunzione di colpa del custode
- può essere **esclusa** sol che si provi:
 - il caso fortuito (che appartiene alla categoria dei fatti giuridici), senza intermediazione di alcun elemento soggettivo,
 - dalla dimostrazione della rilevanza causale, esclusiva o concorrente, alla produzione del danno delle condotte del danneggiato o di un terzo (rientranti nella categoria dei fatti umani), caratterizzate dalla colpa ex art. 1227 c.c. e, indefettibilmente, dalla oggettiva imprevedibilità e imprevedibilità rispetto all'evento pregiudizievole"
 - quando si parla di prevedibilità devesi far rifermento:
 - non come della assoluta impossibilità di prevedere l'eventualità di una condotta imprudente, negligente o imperita della vittima
 - ma nel senso del rilievo delle sole condotte "oggettivamente" non prevedibili secondo la normale regolarità causale, nelle condizioni date, in quanto costituenti violazione dei doveri minimi di cautela la cui osservanza è normalmente prevedibile (oltre che esigibile) da parte della generalità dei consociati e la cui violazione, di conseguenza, è da considerarsi, sul piano puramente oggettivo della regolarità causale (non quindi, con riferimento al piano soggettivo del custode), non prevedibile né prevenibile.

In concreto la Corte (correttamente, dice la Cassazione) :

1) dapprima, ha espressamente dato conto di avere accertato, in fatto:

1a) che la *buca* in cui era concretamente inciampata l'attrice era "*chiaramente percepibile*";

1b) che *altrettanto percepibile era il degrado* e quindi la pericolosità della pavimentazione del piazzale condominiale che l'attrice aveva deciso di utilizzare;

1c) che vi era perfetta *visibilità*;

1d) che *non vi era alcuna situazione di "insidia"* (cioè di pericolo non percepibile), diversamente da quanto affermato dall'attrice stessa;

1e) che, in una situazione così connotata, ***il dovere di generale cautela, avrebbe imposto all'attrice di osservare particolare attenzione nell'incedere***;

2) conseguentemente, ha concluso che, nella specie, il fatto si era verificato "***non altro che a causa di un attraversamento disattento da parte della stessa infortunata, e dunque per inottemperanza ad un prevedibile dovere di cautela in rapporto alle circostanze del caso concreto, fatto da cui consegue, alla stregua dei principi innanzi richiamati, una correlativa elisione del nesso causale con la cosa custodita***".

Sono riferimenti ad una singola, peculiare, fattispecie, ma che hanno un' evidente e generale portata paradigmatica e sistemica.

- dall'esame del fatto , confermato in sede di legittimità, una specificazione del "dovere di diligenza " dell'amministratore -

Di **Cassazione civile sez. III, 28/12/2023, n. 36277** interessa (essenzialmente) la conferma dell' accertamento di fatto.

L'amministratore chiedeva che il condominio fosse condannato al pagamento dei compensi e rimborsi spese per il periodo in cui egli aveva ricoperto la carica di amministratore del condominio medesimo; a questa domanda il convenuto condominio oppose una domanda riconvenzionale per sentir condannare il cessato amministratore al risarcimento dei danni procurati al Condominio nell'ambito dell'attività gestionale;

Il Tribunale rendeva sentenza che condannava il condominio al pagamento di una modestissima differenza, rigettando la riconvenzionale; la corte di appello rigettava il gravame principale ed

accoglieva l'incidentale, affermando **l'evidente inadempimento dell'amministratore ai propri obblighi di amministratore per non aver promosso azioni giudiziarie volte al recupero delle spese condominiali** non versate dai soci morosi e in special modo.

Tale inerzia aveva condotto alla impossibilità definitiva del recupero del credito dal momento che la società (s.r.l.) fu poi cancellata cancellata dal Registro delle Imprese

La doglianza (assai articolata) proposta dall'amministratore è rigettata, rilevando la Corte, per quel che concerne lo specifico motivo qui addotto, che

- la sentenza impugnata ha correttamente ritenuto la colpa dell'amministratore che **ben avrebbe potuto proporre** (ma in concreto non ha proposto) **ricorso per decreto ingiuntivo ottenendo anche la provvisoria esecuzione del medesimo ed iscrivere ipoteca giudiziale** sugli immobili in vendita così da scongiurare il rischio che la società debitrice, venendo cancellata dal registro delle imprese, non potesse essere più un soggetto escutibile.;

- anche antecedentemente all'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, l'amministratore aveva **l'obbligo di provvedere al recupero dei crediti del condominio** ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 3, nonché ex art. 63 disp. att. c.c..

-un obiter sulla pertinenzialità condominiale

Di **Cassazione civile sez. II, 28/12/2023, n.36296** basta riportare un breve passaggio posto – con riferimento al concetto di pertinenzialità condominiale – quasi come un obiter all' interno di una più articolata vicenda sostanziale e processuale.

Ribadisce testualmente la Corte: *“secondo il costante insegnamento di questa Corte, una **pertinenza in comunione** ben può essere destinata al **contemporaneo servizio di più cose principali appartenenti in proprietà esclusiva ai condomini della pertinenza** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8962 del 29/08/1990, Rv. 469127; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6001 del 10/05/2000; Rv. 536374; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14528 del 08/11/2000, Rv. 541486; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27302 del 05/12/2013, Rv. 629143).”* Nel caso in cui si ingeneri una controversia su tale specifico profilo è compito del giudice del merito accertare l'eventuale asservimento della particella in favore dei locali (cose principali) che invocano specificatamente la destinazione pertinenziale. Una tale valutazione va fatta prendendo in considerazione non il momento attuale (quello, cioè, della causa), ma quello in cui venne realizzata la supposta destinazione pertinenziale (per scendere al concreto, dice la Corte, nel caso sottoposto al suo esame quando l' originario comproprietario – costruttore del condominio - aveva aperto l'ingresso sull'area asservita). erano i termini effettivi della questione come prospettata dall'appellato, riportati a pagina 9 della sentenza stessa e comunque senza valutare adeguatamente la domanda di usucapione della servitù di passaggio come si dirà in relazione al quarto motivo.

- ancora su solidarietà e parziarietà: che avviene nel caso in cui, sulla scorta del vecchio principio di solidarietà il creditore ottenga il pagamento (parziale) dal singolo condomino? -

Riprende, sviluppa e approfondisce il dictum reso da Cass.34220/2023 (cfr. supra) in tema di parziarietà dell' obbligazione condominiale e pagamento del corrispettivo dovuto all' impresa: azione giudiziaria su indicazione verso i condomini morosi, tutela dei “virtuosi” e responsabilità solidale sussidiaria. Il beneficio di escussione. Chi sono i condomini “morosi” e quelli “virtuosi” (in regola con i pagamenti) la decisione resa da **Cassazione civile sez. III, 28/12/2023, n.36283**.

La complessità della situazione merita una particolare attenzione al fatto.

Gli opposti intimavano precetto di pagamento, sulla base di un titolo esecutivo (sentenza di condanna) ottenuto dal loro dante causa nei confronti del condominio, in ragione di un credito di fonte negoziale solo parzialmente soddisfatto.

La condomina intimata ha proposto opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., comma 1, e ha, comunque, chiamato in giudizio altro condomino che aveva in precedenza parzialmente estinto

l'obbligazione condominiale ed al quale essa opponente aveva versato, in via di regresso, la propria quota, per essere eventualmente garantita in caso di soccombenza.

Il giudice di pace accoglieva l' opposizione, con decisione che il Tribunale confermava integralmente.

Gli intimati (soccombenti nelle due fasi di merito) ricorrevano per Cassazione.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso (assorbito il secondo) così articolato : violazione e/o falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., commi 1 e 2., per

- omesso esame dell'elenco dei condomini morosi consegnato dall'amministratore;
- violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1375 e dell'art. 1175, in relazione all'art. 63 disp. att. c.c.;
- omesso esame circa un fatto decisivo: il regime di solidarietà passiva;
- violazione dell'art. 2697 c.c., comma 2, art. 115 c.p.c., comma 1, art. 116 c.p.c., comma 1, e dell'art. 2719 c.c., in relazione all'art. 63 disp. att. c.c.;
- inopponibilità del pagamento fatto ad altro condomino in via di regresso;
- violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1188 e 1218 c.c. in relazione all'art. 63 disp. att. c.c., commi 1 e 2;

Una **premessa** in fatto:

- il dante causa delle ricorrenti aveva ottenuto un titolo esecutivo giudiziale nei confronti del condominio per un credito professionale insoluto;

- tale credito era stato parzialmente estinto all'esito di un procedimento esecutivo promosso nei confronti di altro condomino (questi veniva escusso per l'intero precettato, sul presupposto della responsabilità solidale di tutti i condomini per le obbligazioni condominiali, che – al momento della proposizione dell'azione- era la conclusione comunemente ammessa ed accettata, poi giustiziata dalla nota “sentenza Corona”),

- successivamente, dopo l'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, l'amministratore del condominio aveva comunicato alle eredi degli intimanti, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'elenco dei condomini in mora con i pagamenti al condominio stesso e, in un secondo tempo, aveva loro inviato altresì un elenco, redatto dal condomino già escusso, delle quote allo stesso versate dagli altri condomini, in via di rivalsa, dal quale risultava che l' intimata aveva già versato, la sua integrale quota del complessivo debito condominiale, in via di regresso, al condomino originariamente escusso;

- le creditrici ritenevano non opponibile tale ultimo pagamento e sulla base del primo elenco dei condomini morosi comunicato loro dall'amministratore, avevano intimato all' opponente precetto per il pagamento della sua intera quota del credito residuo ancora vantato,

La decisione dei **giudici del merito**: ritenevano i giudici territoriali, per fondare l'accoglimento dell' opposizione, che avendo l' opponente pagato - sia pure, in via di regresso, al condomino già escusso

- la propria quota dell'obbligazione condominiale, la stessa potesse efficacemente opporre alle creditrici il beneficio di preventiva escussione dei condomini in mora previsto dall'art. 63 disp. att. c.c..

Opinamento che parte ricorrente contestava adducendo che:

- il pagamento effettuato in via di regresso al condomino già escusso, invece che all'amministratore del condominio, non sarebbe loro opponibile, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.;
- dunque, l' opponente, non avendo versato la sua quota all'amministratore del condominio (come emergeva, del resto, dal primo elenco dei condomini in regola con i pagamenti ed in mora con gli stessi, che l'amministratore aveva loro comunicato ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.), sarebbe da considerare tuttora anch'essa in mora con i pagamenti; come tale, essa sarebbe da ritenere debitrice nei loro confronti dell'intera sua quota della complessiva

obbligazione condominiale e, di conseguenza, non avrebbe titolo ad eccepire alcun beneficio di preventiva escussione degli altri condomini.

La **decisione della Corte** parte dall'enucleazione dei principi di diritto posti dalla citata Cass.34220/2023 e, quindi:

a. *"l'onere di preventiva escussione dei condomini "morosi" gravante, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, sul creditore solo parzialmente soddisfatto e munito di titolo esecutivo, non ha ad oggetto la sola somma corrispondente alla quota millesimale del condòmino moroso sull'importo residuo dell'obbligazione di cui al titolo esecutivo, ma l'intero importo della suddetta "morosità", cioè l'intera (tutta, n.d.r.) originaria quota dell'obbligazione condominiale imputabile al singolo condòmino, detratto quanto eventualmente già pagato al creditore dall'amministratore, in nome e per conto di detto condòmino, in virtù dei versamenti dallo stesso effettuati nelle casse condominiali, secondo l'imputazione comunicata ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, e/o quanto versato direttamente dal singolo condòmino al terzo";*

b) *"la quota del debito condominiale gravante sul singolo condòmino contro il quale il creditore abbia agito in via esecutiva in base all'art. 63 disp. att. c.p.c., in caso di contestazioni espresse in sede di opposizione all'esecuzione - e fermo restando che spetta al condòmino intimato l'onere di allegare e provare che detta quota sia diversa da quella indicata dal creditore - va determinata: a) in base alla delibera condominiale di riparto della spesa; b) se una Delib. manchi o sia venuta meno, all'esito di una valutazione sommaria del giudice dell'opposizione all'esecuzione, ai soli fini dell'azione esecutiva in corso, tenendo conto delle indicazioni dell'amministratore, degli elementi certi disponibili ed eventualmente, in mancanza, facendo ricorso alla tabella millesimale generale; in tali casi restano tuttavia salve le eventuali successive appropriate azioni di rivalsa interna tra condomini"* (Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 34220 del 06/12/2023, in corso di massimazione).

Ripercorre, quindi, la Corte il percorso motivazionale assunto da detta decisione:

- l'espressione "**condomini morosi**" di cui all'art. 63 disp. att. c.p.c., indica i condomini che
 - non hanno versato all'amministratore del condominio la loro **quota della provvista necessaria al pagamento del terzo creditore**
 - e che, d'altra parte, **non abbiano neanche estinto autonomamente** la propria quota dell'obbligazione condominiale, pagando direttamente a quest'ultimo,
- mentre l'espressione "**condomini in regola con i pagamenti**" indica quelli che abbiano **estinto la propria quota** dell'obbligazione condominiale,
 - mediante pagamento diretto del relativo importo al creditore,
 - ovvero mediante pagamento in favore del creditore effettuato dall'amministratore con la provvista da loro fornita.
- In tale ottica, **la comunicazione dell'amministratore al creditore** relativa ai dati dei condomini "morosi", prevista dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1,
 - consente di imputare il pagamento effettuato dall'amministratore stesso ad estinzione delle (sole) quote dell'obbligazione condominiale dei condomini che hanno regolarmente contribuito alla formazione della relativa provvista, i quali possono così definirsi "in regola con i pagamenti",
 - lasciando invece insolte le quote dell'obbligazione condominiale dei condomini che non abbiano versato i contributi dovuti.
- In questo modo (e solo in questo modo), facendo – cioè - ricorso al *canone dell'imputazione definita sulla scorta della comunicazione effettuata dall'amministratore*, si determina **il più ragionevole contemperamento** tra
 - l'esigenza del creditore del condominio di essere regolarmente e tempestivamente soddisfatto

- e l'esigenza di tutela dei singoli condomini che abbiano regolarmente adempiuto alle proprie obbligazioni, nei rapporti con quelli che non lo abbiano fatto.
- La **tutela del creditore** è adeguatamente assicurata, potendo egli
 - agire sempre **liberamente, senza vincoli**, nei confronti di tutti i condomini (abbiano *essi o meno versato all'amministratore* la loro quota di contributi dovuti), per l'adempimento delle **relative quote** dell'obbligazione condominiale ancora **insoddisfatte** (quindi, complessivamente, per il suo intero credito) – sembrerebbe, dunque, doversi affermare
 - l' irrilevanza (ed il conseguente effetto non liberatorio) del versamento effettuato all'amministratore -
 - la "parziarietà ("adempimento delle relative quote insoddisfatte) dell' obbligazione ex lato debitoria ;
 - **non** potrà, invece, agire affatto, a tale titolo, **nei confronti dei condomini che abbiano estinto la loro posizione obbligatoria** (pagando direttamente a lui o tramite il pagamento dell'amministratore con la provvista da loro fornita), contro i quali potrà **esperire esclusivamente l'azione sussidiaria di garanzia** di cui all'art. 63 disp. att. c.c., previa escussione dei condomini insolventi.
- La **tutela dei condomini "diligenti"** è altrettanto adeguatamente assicurata
 - dalla possibilità di **pagare direttamente** al creditore la loro quota dell'obbligazione condominiale
 - di ottenere, altresì, **l'imputazione a tale titolo** di tutti i pagamenti effettuati dall'amministratore con la provvista da loro versata, mediante la **comunicazione** di cui all'**art. 63 disp. att. c.c., comma 1**,
 - in modo da rimanere esposti ad **eventuale responsabilità** per importi superiori a quelli effettivamente dovuti solo in virtù dell'**obbligo sussidiario di garanzia** introdotto dal comma 2 della medesima norma, che però è condizionato alla previa vana escussione dei condomini morosi.
- E', invece, **estranea alle ragioni di tutela del terzo** creditore (specie se consacrate in un titolo esecutivo) le eventuali vicende, certamente non fisiologiche (ma ciò nonostante in astratto sempre possibili), in virtù delle quali **i contributi versati dai condomini all'amministratore**, cioè al proprio rappresentante comune, al fine di estinguere l'obbligazione condominiale, possano essere **distratti dal loro scopo**
- In questo caso (distrazione dei versamenti effettuati all'amministratore dallo scopo finale **tutela dei condomini**, in tali ipotesi patologiche)
 - sono comunque riconducibili ai loro **rapporti interni** ovvero ai rapporti con il loro **rappresentante** (ed ai quali è del tutto estraneo il terzo creditore),
 - è del resto adeguatamente garantita attraverso l'esperimento delle eventuali possibili **azioni risarcitorie** o, in ultima analisi, delle appropriate **azioni di rivalsa interna** tra gli stessi partecipanti al condominio".

Ribadito questo (pur recente) approdo, afferma la Corte il principio può essere accolto anche nel caso concretamente esaminato, che si differenzia da quello precedentemente considerato per riguardare **l'ipotesi di pagamento parziale dell'obbligazione del condominio effettuato da un singolo condomino in misura eccedente la propria quota, in quanto escusso per l'intero** (quando ciò risultava possibile fare, vigendo il canone interpretativo della solidarietà – e non della parziarietà, come affermato dalla sentenza Corona – dell' obbligazione condominiale).

Applicazione che può essere stesa anche al caso in cui **l'amministratore abbia pagato solo in parte il debito condominiale per avere ricevuto il versamento dei contributi dovuti solo da alcuni dei condomini**, anche in tal caso, in effetti, "*sorge l'esigenza di non pregiudicare i condomini che abbiano regolarmente provveduto a versare i contributi dovuti, rispetto a quelli che non lo abbiano*

fatto (rendendosi, così, "morosi" sia nei confronti del creditore che nei confronti dello stesso amministratore del condominio)" (cfr. Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 34220 del 06/12/2023, in motivazione, par. 1.2.4).

Anche in questo caso vi è

- pagamento "parziale",
- sorge, quindi, l'esigenza di tutelare i condomini che abbiano versato i contributi da essi dovuti, in di azione del terzo, successivamente al pagamento e (in forza dell'azione di regresso interno) direttamente al condomino che ha pagato una quota dell'obbligazione eccedente la propria, in via di regresso
- anche qui, attraverso la comunicazione dell'amministratore di cui all'art. 63 disp. att. c.c., l'imputazione del pagamento parziale,
 - in primo luogo - alla quota del condomino escusso,
 - anche, per l'eccedenza, alle quote dei condomini che abbiano versato quanto dovuto allo stesso, in rivalsa o regresso.

Opinare diversamente, osserva la Corte, significherebbe, incorrere in una situazione paradossale:

- nonostante la (ormai consolidata affermazione della) **natura parziaria dell'obbligazione condominiale**,

- il **creditore** già parzialmente soddisfatto **potrebbe in teoria agire direttamente nei confronti di tutti i condomini** (tranne quello escusso), per il **pagamento della rispettiva integrale quota di debito**, cioè, in definitiva, per un importo complessivo che sarebbe superiore al suo stesso credito (tenuto conto del fatto che la somma già incassata è superiore alla quota dell'unico condomino che ha in concreto adempiuto).

Osserva la Corte, poi, che **la motivazione della sentenza impugnata non può dirsi però conforme a diritto** nella sua impostazione, sul punto:

a) in primo luogo perché essa risulta fondata sull'assunto - evidentemente erroneo, alla luce delle ragioni più sopra esposte - per cui il pagamento dei contributi dovuti, effettuato dai singoli condomini all'amministratore avrebbe di per sé efficacia estintiva delle loro obbligazioni parziarie;

b) inoltre, perché, di conseguenza ed altrettanto erroneamente, nel caso di specie, in cui il suddetto pagamento è avvenuto in favore del condomino già escusso per un importo eccedente la propria quota, il tribunale ha richiamato la disciplina relativa al pagamento al creditore apparente, in realtà non conferente.

Richiamando (per giustiziare tale interpretazione) il principio già sancito in Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 34220 del 06/12/2023, in motivazione, par. 1.2.4) ribadisce la Corte che

- le obbligazioni parziarie dei singoli condomini nei confronti del creditore possono dirsi estinte solo in conseguenza del pagamento effettuato in favore di quest'ultimo (da parte dell'amministratore o, come nel caso, da parte del singolo condomino escusso per l'intero),
- l'imputazione del pagamento parziale effettivamente pervenuto al creditore ad estinzione delle obbligazioni parziarie dei singoli condomini che abbiano in qualche modo contribuito a formare la relativa provvista, può essere effettuata anche ex post, con la comunicazione di cui all'art. 63 disp. att. c.c..

In concreto.

Sul presupposto che

a) l'opponente abbia versato il contributo corrispondente alla propria quota dell'obbligazione condominiale (anche se lo ha fatto, peraltro del tutto correttamente, in favore del condomino già escusso per l'intero e avente diritto di rivalsa, invece che in favore dell'amministratore)

b) che vi era stata altresì, prima dell'intimazione del precetto opposto, la comunicazione dell'amministratore, rilevante ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., ai fini dell'imputazione del pagamento parziale operato dal condomino originariamente escusso anche alla quota di

obbligazione gravante sulla condomina ingiunta, avendo l'amministratore stesso comunicato alle creditrici l'elenco dei pagamenti ottenuti in rivalsa...

...si deve pertanto concludere:

a) che il pagamento effettuato dalla dall' ingiunta al creditore originariamente escusso (secondo il canone della solidarietà) è certamente opponibile al creditore, quanto meno in base alla successiva imputazione oggetto della comunicazione di cui all'art. 63 disp. att. c.c.;

b) che, di conseguenza, l'obbligazione parziaria della condomina opponente in relazione al complessivo debito condominiale, deve ritenersi corrispondentemente estinta nei confronti della parte creditrice, nei medesimi limiti;

c) che le creditrici ricorrenti non potevano, perciò, procedere ad esecuzione forzata direttamente e immediatamente nei confronti della condomina successivamente ingiunta, se non per la parte dell'importo da questa versato condomino originariamente escusso secondo la regola della solidarietà, che finisca con l'essere accertato come a loro non integralmente "riversato", mentre, per il residuo (cioè per la parte dell'obbligazione condominiale non gravante sull' opponente, ma sugli altri condomini morosi, per la quale la prima è tenuta solo quale garante ex lege), esse possono agire nei confronti della medesima solo previa escussione dei condomini morosi (cioè di quelli che non hanno estinto la loro obbligazione né direttamente nei confronti del creditore, né mediante il versamento della relativa quota tramite l'amministratore o il condomino escusso per l'intero)

d) se poi il condomino escusso per l'intero e che abbia pagato una parte del debito condominiale eccedente la propria quota, abbia poi, per qualsiasi ragione, recuperato dagli altri condomini un importo maggiore di quello effettivamente versato,

- per la differenza non potrà ritenersi estinta - nei confronti del creditore - né l'obbligazione condominiale, né le singole quote della stessa: esattamente come avverrebbe se l'amministratore avesse riscosso dai singoli condomini contributi superiori a quanto poi effettivamente versato al creditore
- il pagamento effettivamente e in concreto riscosso dal creditore, in siffatta (patologica) eventualità, non potrà che essere imputato alle quote dei singoli condomini che abbiano versato il proprio contributo (all'amministratore o, comunque, come nella specie, al condomino che ha eseguito il pagamento), ma non per l'intero contributo versato (in questo secondo caso, in rivalsa), che sarebbe di importo superiore a quanto riscosso, bensì solo in proporzione a quanto pagato da ciascuno.

La conclusione è che dovrà, quindi, considerarsi, a tal fine,

a. l'importo dovuto da ciascun condomino,

b. quello effettivamente riscosso dal creditore

c. quello comunque versato dai condomini "diligenti" (o "adempienti" o "virtuosi": di regola, all'amministratore, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, ovvero, come nella specie, in rivalsa, al singolo condomino già escusso per l'intero in base all'interpretazione di solidarietà delle relative obbligazioni, corrente al tempo del pagamento):

E l' obbligazione parziaria del condomino "virtuoso" (o "diligente", come dice la Corte) potrà ritenersi estinta solo in base al riscontro della corrispondenza tra quanto da ciascuno versato e quanto effettivamente pagato al creditore (salvo che non risulti una diversa e più specifica imputazione, nelle forme e secondo le modalità in precedenza indicate, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.).

- spesa straordinaria di manutenzione, sulla determinazione in concreto dell' obbligo di contribuzione, e sulla loro debenza anche nell' ipotesi di mancanza di specifico riparto -

Ancora sulla concreta applicazione dell'art. 1123 c.c. (con riferimento al riparto della spesa per la ristrutturazione ed il ricondizionamento della facciata del fabbricato) si pronuncia **Cassazione civile sez. II, 29/12/2023, n.36398**.

Il Condominio otteneva decreto ingiuntivo nei confronti di un condomino per il pagamento della *quota parte delle spese sostenute dal condominio per la ristrutturazione e il ricondizionamento della facciata* del fabbricato condominiale. L' opposizione veniva rigettata in primo grado, ma la Corte di Appello accoglieva (molto parzialmente) il gravame, senza – tuttavia – modificare la sostanza della pronuncia.

Il condomino sostanzialmente soccombente proponeva ricorso per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte, che rigettava il ricorso sulla scorta del seguente argomentare.

Si faceva ricorso (quale ragione per non dar seguito al versamento degli oneri condominiali liquidati) all' effettivo pagamento dei lavori (perché il decreto riguardava spese ordinarie e quelle straordinarie); oppone la Corte che la carenza di **documentazione** attestante gli esborsi fatti e la motivazione degli stessi, ove comunque sia **dimostrata l'approvazione assembleare dell'intervento manutentivo**, **non può giustificare la statuizione di infondatezza della pretesa del condominio di riscuotere i contributi dai condomini obbligati ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c.** (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15696 del 23/07/2020, Rv. 658784 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4672 del 23/02/2017, Rv. 643364 – 03). Quel che rileva, dunque, è che la spesa sia effettivamente deliberata dall' organo di governo, per l'evidente ragione che l' approvazione consacra il verbale che diviene . Così – titolo esecutivo.

Viene poi ribadito che ai fini della **legittimità della pretesa del condominio di riscuotere i contributi** dai condomini obbligati ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c. **non** è necessaria l'esistenza di un **piano di riparto**; è sufficiente qui aggiungere che la sua **assenza preclude solo la provvisoria esecutività** del provvedimento monitorio (arg. ex art. 63 disp att. c.c., comma 1): "*l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese, la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione)*" (Cass. n. 15696 del 2020, cit.).

andrea andrich
avvocato in venezia