

# FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E...CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

ottobre 2023

*"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*

## OTTOBRE 2023

**27772** ancora sull'impugnazione della delibera: legittimazione alla partecipazione all'assemblea in caso di comunione e di comunione legale. L'irrelevanza del rapporto interno tra rappresentato e rappresentante non si applicano nel caso in cui l'assemblea deliberi su argomenti non compresi nell'o.d.g.

**27774** sull'accettazione tacita del regolamento condominiale

**27836** impugnazione di delibera assembleare e risoluzione del contratto per inadempimento: ancora sui limiti di sindacabilità delle delibere

**27846** ancora su impugnazione di delibera e riparto delle spese di rifacimento della terrazza a livello

**27957** ancora su legittimazione passiva dell'amministratore in tema di condanna alla restituzione di un'area abusivamente occupata

**27996** ancora sulla qualificazione di un manufatto (nella specie vialetto di accesso) come bene comune: confermata l'esclusiva rilevanza del titolo costitutivo, è l'irrelevanza di altri elementi quali il regolamento, le planimetrie e l'uso promiscuo del bene

**28000** ancora su actio negatoria servitutis e litisconsorzio processuale necessario nel caso di richiesta dal parte di un condominio di costituzione di servitù coattiva su bene limitrofo di proprietà comune

**28023** ancora una precisazione sui limiti del, risarcimento nel caso di evitabilità del danno e-o di concorso nella cassazione dell'evento: dal particolare (danno da infiltrazioni) al generale

**28253** una conferma su responsabilità per cose in custodia e ancora sul concorso ex art. 2051; 1130 co. 1 n° 4 e 1135 co. 1 n° 4 c.c.

**28257** impugnazione di delibera, obbligo di rendicontazione: un'apertura sul criterio di competenza (e sulla negazione di quello di cassa) in favore del canone generale della trasparenza

**28262** onere di allegazione e prova del vizio di violazione di legge: si consolida la decisione di merito che accoglie la distinzione tra millesimi di gestione e millesimi di proprietà

**28908** decoro e realizzazione di veranda: ancora sul rapporto tra 1120 e 1102 c.c.: derogabilità "in pejus" da parte del regolamento "contrattuale" dei limiti al decoro architettonico e del divieto assoluto di innovazioni

**28960** ancora un obiter su validità della delibera e mancata preventiva definizione delle tabelle millesimali e sulla determinazione del valore della causa di impugnazione della delibera

**29016** pertinenza supercondominiale ed esenzione I.C.I.

**29071** ancora una conferma sull'annullabilità (e non sulla nullità) della delibera

**29070** la legittimazione del condomino "pignorato" partecipare alle assemblee (un principio generale, valorizzabile pur dopo la novella dell'art. 560 c.p.c.)

**29074** ancora un intervento sistemico in tema di tabelle millesimali: convenzionali pure; convenzionali dichiarative; assembleari. Confermato che la "diversa convenzione" non permette la revisione

**29336** una conferma sulla (1134 c.c.) gestione ad iniziativa individuale e rimborsabilità delle spese sostenute dal singolo condomino

**29499** ancora una conferma sulla determinazione del valore della causa ed una precisazione

**29427** (e **29511**) dal generale al particolare: gestione dei rifiuti, ordinanza -ingiunzione e principio di legalità: potere sanzionatorio dell'autorità amministrativa: prevalenza della riserva di legge. Una chiosa importante: si ribadisce che l'amministratore non è "obbligato in solido"

**29502** ancora in tema di tabelle millesimali: natura della deliberazione e sua impugnazione. L'errore rilevante ex art.69 disp. att. c.c.

**29504** ancora su legittimazione dell'amministratore, nomina di difensore e controversia avente ad oggetto l'impugnazione della delibera

**29597** ancora su sulla determinazione del valore della causa di impugnazione

**29838** quasi un obiter (confermativo) sulla "forma" delle modalità di modifica del regolamento condominiale

**29864** ribaditi i limiti di controllo delle delibere da parte dell'autorità giudiziaria

**29916** ancora su infiltrazioni dal lastrico solare avente funzione di copertura e danni da cosa in custodia: una riepilogativa conferma

**29918** un obiter sulla legittimazione dell'amministratore e una precisazione sull'esimente del danno da cose in custodia

**29924** una precisazione processuale sulla rivendica di una pertinenza condominiale: non è nuova la domanda che, anziché comunione ordinaria, qualifichi la fattispecie come condominio edilizio

**30012** una precisazione in tema di pertinenzialità

**30151** n' interessante presupposto di una pronuncia sulla competenza: implicitamente si ribadisce che il condominio è "consumatore"

**30229** sulla natura (esclusiva o condominiale) di un bene spurio: nella specie, corte asseritamente condominiale, ma rivendicata come bene solitario

**- ancora sull'impugnazione della delibera: legittimazione alla partecipazione all'assemblea in caso di comunione e di comunione legale. L'irrelevanza del rapporto interno tra rappresentato e rappresentante non si applicano nel caso in cui l'assemblea deliberi su argomenti non compresi nell' o.d.g. -**

Di impugnazione della delibera assembleare proposta dai coniugi comproprietari si occupa **Cassazione civile sez. II, 02/10/2023, n.27772**.

Il fatto: i due coniugi (comproprietari) impugnavano la delibera assembleare che, tra l'altro, aveva deciso di accantonare fondi per interventi di impermeabilizzazione dei box, ripartiti secondo una precisa tabella di rateizzazione.

Il Tribunale:

- dichiarò l'inammissibilità di tutte le domande proposte da un coniuge, per non avere lo stesso esperito la mediazione obbligatoria nel termine fissatogli dal Tribunale
- accolse la doglianza prospettata dall'altro condomino sulla mancata corrispondenza tra i punti all'ordine del giorno e quanto effettivamente deliberato, con riferimento all'accantonamento del fondo spese di Euro 50.000,00 per l'intervento di impermeabilizzazione ai box,
- doveva così ritenersi assorbito l'ulteriore motivo di impugnazione riferito alla violazione dei criteri di riparto del fondo e rigettò tutti gli altri motivi di impugnazione della delibera.

Per i profili di effettiva soccombenza propose appello il Condominio che la Corte integralmente rigettava.

La corte d'appello:

- rigettava il primo motivo di appello relativo all'inammissibilità dell'impugnativa proposta ai sensi dell'art. 1137 c.c. e art. 67 disp. att. c.p.c., comma 2 sulla base del dato che l'opponente era rappresentata dal marito, osservando che la prospettazione del Condominio presupponeva che ogni condomino potesse avere avuto contezza delle singole questioni poste all'ordine del giorno e potesse avere manifestato il proprio dissenso o l'astensione;
- dichiarava irrilevanti la circostanza dell'omessa manifestazione del dissenso ritenendo, di contro, assorbente che fosse stato posto all'ordine del giorno l'argomento della costituzione del fondo spese, il che aveva impedito al condomino non solo di valutare quale posizione assumere sulla questione, ma anche di esprimere una qualsivoglia indicazione al marito comproprietario e tale situazione era equiparabile a quella dell'assenza del condomino dall'assemblea
- precisava che l'accantonamento non poteva ritenersi implicitamente presupposto dal punto dell' o.d.g. che aveva ad oggetto "*attività straordinaria di impermeabilizzazione soletta box - esame delle richieste dei condomini*", non potendo neppure essere ritenuta normale sviluppo della discussione svoltasi in assemblea

All'esito di questo articolato percorso motivazionale la Corte d'appello confermava l'annullamento per **violazione dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3** che prevede che l'avviso di convocazione debba contenere la specifica indicazione dei punti all'ordine del giorno.

Il soccombente condominio proponeva ricorso per cassazione, che la Corte accoglieva solo con riguardo al (marginale) motivo afferente il governo delle spese di lite.

Queste le ragioni (meritali) in forza delle quali la Corte rigetta il ricorso.

Deve essere data continuità ai principi posti da Cass. Sez.2, Ordinanza n. 19435 del 8-7-2021 (Rv. 663389-01), nella quale in motivazione si legge: "A norma dell'art. 67 disp. att. c.c., comma 2 nella formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche introdotte dalla L. n. 220 del 2012, qualora una **porzione compresa nell'edificio condominiale appartenga a più persone,**

- **costoro hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea designato dai comproprietari interessati, o in mancanza individuato per sorteggio dal presidente**

- non di meno, **tutti i comproprietari pro indiviso della unità immobiliare devono essere individualmente convocati** all'assemblea e mantengono il potere individuale di impugnarne le deliberazioni ove sussistano le condizioni di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. Sez. 2, 18/02/2000, n. 1830; Cass. Sez. 2, 27/07/1999, n. 8116; Cass. Sez. 2, 11/11/1992, n. 12119; Cass., Sez. 2, 24/01/1980, n. 590; Cass. Sez. 2, 12/01/1978, n. 124): oggi, di contro, si prevede che “quando un’unità immobiliari appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante all’assemblea che è designato dai comproprietari interessati a norma dell’art. 1106 c.c.”.
- nel caso di **comunione legale** coniugale, opera l'art. 180 c.c., comma 1, a norma del quale la **rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione spetta a entrambi i coniugi e, quindi, ciascuno di essi è legittimato** ad esperire **qualsiasi azione**, non solo le azioni di carattere reale e con effetti reali, dirette alla tutela della proprietà o del godimento dell'immobile, ma anche, come nella specie, le impugnazioni delle deliberazioni condominiali che si assumono pregiudizievoli alla sicurezza o al decoro del fabbricato o all'uso delle parti comuni, senza che sia indispensabile la partecipazione al giudizio dell'altro coniuge, non vertendosi in ipotesi di litisconsorzio necessario (arg. da Cass. Sez. 2, 26/07/2013, n. 18123; Cass. Sez. 2, 27/02/2009, n. 4856; Cass. Sez. 2, 09/01/2006. N. 75)".

Dunque, precisa la Cassazione, entrambi i comproprietari erano legittimati a impugnare la delibera assembleare

- in forza delle previsioni generali (la modifica dell'art. 67 disp. att. c.c. introdotta dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 21 *ratione temporis* applicabile, in quanto relativa soltanto alle modalità di nomina del rappresentante dei comproprietari, non rileva: se ne desume, dunque, che la modifica non incide sulla legittimazione, perché riguarda esclusivamente le modalità di partecipazione all'assemblea),
- sia in forza delle disposizioni sulla comunione legale (che – dunque- attribuisce ai partecipanti/coniugi una distinta ed autonoma legittimazione).

\*

La Cassazione considera poi un ulteriore profilo: la comproprietaria aveva **delegato il marito** per la partecipazione all'assemblea e questi aveva votato a favore (o comunque non avesse manifestato il suo dissenso prima della votazione) sul punto non compreso nell'ordine del giorno.

Tale fatto, certiora la Corte, è irrilevante e non preclude l'impugnazione. Infatti: o

- tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato intercorre rapporto di mandato (cfr. Cass. Sez. 2 22-7-2022 n. 22958 e precedenti ivi richiamati),
- il mandatario non può eccedere i limiti del mandato, che sono necessariamente riferiti alla partecipazione all'assemblea individuata dai punti posti all'ordine del giorno
- (Cass. Sez. 2 19-10-2010 n. 21449), l'art. 1105 c.c., applicabile al condominio in virtù del rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c., vuole che i partecipanti siano previamente informati dell'oggetto della deliberazione e quindi, ai fini della validità dell'ordine del giorno, lo stesso deve indicare, sia pure in modo non analitico, tutti gli argomenti da trattare, così da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di potere ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere;
- la comproprietaria mandante, seppure avrebbe potuto (e dovuto, per rendere l'attività del rappresentante valida ed efficace) ratificare ex art. 1711 c.c., comma 1 l'atto del mandatario non compreso nel mandato,
- difettando la ratifica in mancanza di tale ratifica era legittimata a impugnare la delibera ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2 quale condomino assente, non essendo rappresentata nell'assemblea **in**

**forza di delega che non poteva essere riferita ad argomenti non compresi nell'ordine del giorno.**

Ne desumiamo un principio di particolare interesse pratico: la Cassazione, infatti, non si pone in contrasto con il consolidato orientamento in forza del quale le questioni afferenti il rapporto (interno) di rappresentanza non possono inficiare la validità della deliberazione (quando il rappresentante, agendo quale rappresentante senza poteri o *falsus procurator*), perché interne al rapporto (di mandato rappresentativo). Si limita solo a sottolineare che il principio non vale (anche al fine di consentire l'impugnazione al rappresentato, quando il rappresentante risulti assenziente) , nell'ipotesi in cui manchi radicalmente il presupposto assunto dalle parti per il conferimento del mandato rappresentativo e, cioè, la piena conoscenza delle materie (o.d.g.) sulle quali l'assemblea è chiamata a deliberare. In altri termini, quando il delegante non poteva sapere che poteri effettivamente demandava al delegato, perché la delibera è assunta su un argomento non compreso nell' o.d.g. comunicato al comunista-condomino.

E' evidente che – in tal caso – occorre stabilire preventivamente se vi sia corrispondenza tra quanto deliberato dall'assemblea e quanto preventivamente comunicato nell' o.d.g.: precisa la Corte che l'accertamento della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno è demandato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato (Cass. Sez. 2 27-3-2000 n. 3634 Rv. 535079-01, Cass. 19-2-1997 n. 1511 Rv. 502534-01), perché – appunto- costituisce apprezzamento di fatto.

\*

Si precisa poi (a fronte dell'eccezione del condominio di assunzione di una delibera purgativa) che solo nel caso in cui la seconda sostituisca integralmente e specularmente la prima, non può esser pronunciato l'annullamento della prima delibera (cfr. Cass., Sez. 2 21-11-2019 n. 30479 *È applicabile anche alle deliberazioni delle assemblee dei condomini degli edifici la disposizione di cui all'art. 2377, comma 8, c.c., secondo cui l'annullamento della prima deliberazione adottata non può essere pronunciato se la stessa sia stata sostituita da altra, presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo; la disposizione, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è pertanto applicabile, sussistendo identità di "ratio", alle deliberazioni adottate dalle assemblee dei condomini di edifici. (Nella specie la S.C. ha chiarito che la prima delibera, mediante la quale un condomino era stato escluso dalla contribuzione al pagamento delle spese per la manutenzione della canna fumaria, dovute per legge, era stata validamente sostituita da una successiva delibera assembleare, avente il medesimo oggetto, che aveva invece ricompreso il condomino tra i soggetti tenuti a contribuire).*). Inoltre, in fatto, osserva la Corte che un tale effetto è – in concreto- precluso, perché la prima delibera aveva già comportato l'illegittimo (in quanto non previsto dall'ordine del giorno) accantonamento di fondo spese di Euro 50.000,00.

Nel caso specifico deve – poi – aggiungersi che:

- tutti i comproprietari pro indiviso mantengono il potere individuale di impugnare le deliberazioni ove sussistano le condizioni di cui all'art. 1137 c.c.

- la comproprietaria era da ritenere **assente in** relazione alla delibera di accantonamento del fondo in quanto **la questione non era compresa nell'ordine del giorno**,

quindi, risultano irrilevanti il fatto che il voto favorevole sia stato o meno espresso dal comproprietario e la questione della tardiva deduzione del relativo vizio del verbale dell'assemblea.

Il passaggio conclusivo è interessante perché equipara all'assente il condomino "rappresentato" che – tuttavia non aveva avuto notizia dell' inserimento nell' o.d.g. di un dato argomento.

E questo anche nel caso di comunione legale, dove si assiste alla equiparazione dei poteri gestori ed amministrativi, per arrivare ad affermare che anche l' altro condomino – comunista è, in tal caso, legittimato ad impugnare perché non vincolato dal voto espresso dal coniuge su un argomento non compreso nell' o.d.g. comunicato in sede di convocazione.

\*\*\*\*\*

**- sull'accettazione tacita del regolamento condominiale -**

Una complessa fattispecie (in ragione della quale si suggerisce l' integrale lettura del provvedimento) è esaminato da **Cassazione civile sez. II, 02/10/2023, n.27774**

Col l' originario atto di citazione alcuni condomini citarono avanti il Tribunale l' originaria proprietaria per sentire dichiarare a loro **inopponibile, ovvero nullo o inefficace, il regolamento condominiale** originariamente predisposto dalla società convenuta.

Il Tribunale, accogliendo la domanda, **dichiarò l'inopponibilità del regolamento ai condomini attori, ordinando l'annotazione della sentenza a cura del Conservatore dei Registri Immobiliari.**

La società propose appello; all'appello resistevano l'appellata ed altri condomini: la Corte di appello dichiarò **la nullità della sentenza di primo grado per difetto di integrazione del contraddittorio** nei confronti di tutti i condomini in quanto litisconsorti necessari.

Proposto ricorso per Cassazione, il gravame venne accolto, dando – quindi- seguito al disposto giudizio di rinvio.

Disposta l' integrazione del contraddittorio, la Corte rigettò l'appello avverso la sentenza di primo grado.

La Corte:

- dichiarava che gli attori potevano reclamare un interesse che li legittimava all'azione, in quanto:
  - avevano inteso salvaguardare il godimento della proprietà, esclusiva e comune, dei beni facenti parte dello stabile al quale si riferiva il regolamento;
  - tale esigenza, perseguita in ragione della situazione di incertezza che caratterizzava la situazione giuridica, essendo stato il regolamento predisposto successivamente all'acquisto delle singole unità immobiliari, non poteva essere perseguita se non con l'esercizio dell'azione.
- Rigettava il secondo motivo di appello, con il quale la società aveva contestato la propria carenza di legittimazione passiva, in quanto la dichiarazione di inopponibilità del regolamento era stata invocata allo scopo di impedire la potenziale lesione del diritto di comproprietà degli attori su parti comuni dell'edificio, che risultava pregiudicato dalle riserve e dalle facoltà riservate su dette parti alla società che aveva predisposto il regolamento.
- nel merito, la sentenza ha dichiarato che, poiché la formazione del regolamento condominiale era soggetta al requisito della forma scritta ad substantiam,
  - si doveva **escludere la possibilità di un'accettazione tacita per factia concludentia** come sostenuta dall'appellante;
  - in ogni caso, una tale forma di accettazione doveva essere esclusa, in quanto erano decorsi solo due anni tra la predisposizione e trascrizione del regolamento e l'instaurazione del giudizio.

Il gravame proposto veniva rigettato e la Cassazione integralmente confermava la decisione assunta dai giudici del merito.

Il primo motivo (che declinava la violazione dell'**art. 1138 c.c.**), è dalla corte rigettato:

a) sotto il profilo **“processuale”** = quando il giudice dopo avere aderito a una prima ragione di decisione, esamini e accolga una seconda ragione, al fine di sostenere la decisione anche nel caso in cui la prima possa risultare erronea, la pronuncia è basata su due distinte rationes decidendi, ciascuna di per sé sufficiente a sorreggere la decisione adottata, con il conseguente onere del ricorrente di impugnarle entrambe, a pena di inammissibilità del ricorso per cassazione (Cass. Sez. 1 14-8-2020 n. 17182 Rv. 658567-01, Cass. Sez. 3 18-4-2019 n. 10815 Rv. 653585-01).



b) dal punto di vista sostanziale = la sentenza impugnata

- non ha soltanto **escluso la possibilità dell'accettazione tacita** del regolamento condominiale per il fatto che l'accettazione dovesse avvenire per iscritto,
- ha anche **espressamente escluso che fosse avvenuta tale accettazione tacita dichiarando che ""**. **Questo accertamento, relativo alla mancanza dei presupposti di fatto per ritenere l'accettazione tacita del regolamento, in quanto non attinto in alcun modo dai motivi di ricorso, è passato in giudicato ed è in sé idoneo e sufficiente a sorreggere la decisione impugnata.**

c) inoltre, il motivo è infondato:

- secondo Cass. Sez. U. 30 dicembre 1999 n. 943 Rv. 532623-01 si deve distinguere tra trascrizione nel registro dei verbali dell'assemblea e trascrizione nei registri immobiliari: in entrambi i casi serve la forma scritta. *(La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta "ad substantiam", desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 comma ultimo c.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 disp. att. c.c., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il comma 7 dell'art. 1136 c.c., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini...Ne discende che il requisito della forma scritta "ad substantiam"... deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini),*
  - la formazione del regolamento condominiale è sempre soggetto al requisito della forma scritta ad substantiam;
  - la prescrizione di tale requisito formale si desume dall'art. 1138 c.c., che prescrive
    - la trascrizione del regolamento approvato dall'assemblea in apposito registro, dall'art. 1136 c.c. (che prescrive la verbalizzazione e la trascrizione nel registro tenuto dall'amministratore delle delibere assembleari),
    - nonché, ove si tratti di clausole di natura contrattuale, dalla loro incidenza sull'estensione dei diritti immobiliari dei condomini (Cass. Sez. 2 20-2-2023 n. 5258: *L'assemblea del condominio, al limitato fine di provvedere alle esigenze di ordinaria gestione delle cose e dei servizi comuni, proprio ove manchino tabelle millesimali applicabili in relazione alla specifica spesa effettuata, può deliberare validamente a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi tra i condomini, a titolo di acconto salvo conguaglio...E' quindi del tutto irrilevante che tale delibera avesse "avuto esecuzione" o che esistesse una "prassi consolidata e costante sin dal 2006 tra i condomini di ripartire le relative spese pro-capite".* ).
- è principio parimenti consolidato quello secondo il quale, alla stregua dell'art. 68 disp. att. c.c., che dispone che la **tabella millesimale sia allegata al regolamento di condominio e dell'art. 1138 c.c. già richiamato, non sono configurabili approvazioni o revisioni per**

**facta concludentia delle tabelle millesimali**, in quanto l'atto di approvazione e revisione deve avere la veste di una deliberazione assembleare (Cass. Sez. 6-2 14-10-2022 n. 30305, Cass. Sez. 2 1510-2019 n. 26042 Rv. 655469-01).

Un obiter in punto spese: precisa la Corte che il valore della causa (sotto il profilo dell'individuazione dei valori parametrici di liquidazione e della determinazione del Contributo unificato) va considerato come **indeterminabile** in ragione dell'oggetto dell'impugnazione relativa all'opponibilità del regolamento condominiale, con la distrazione richiesta.

\*\*\*\*\*

**- impugnazione di delibera assembleare e risoluzione del contratto per inadempimento: ancora sui limiti di sindacabilità delle delibere -**

Complessa questione derivanti dall'impugnazione di due delibere collegate, relative all'esecuzione di un unico intervento (contratto risolto dall'assemblea per inadempimento dell'impresa e nuovo contratto). Se ne occupa **Cassazione civile sez. II, 03/10/2023, (ud. 08/09/2023, dep. 03/10/2023), n.27836**, la quale merita qui di esser segnalata perché ribadisce principi noti in tema di limiti giudiziari alla sindacabilità delle delibere.

Una condomina impugnò avanti il Tribunale una delibera assembleare deducendone l'illegittimità in quanto assunta in violazione dell'art. 1453 c.c. (risoluzione del contratto per inadempimento). Dichiarò che il Condominio, con precedente delibera, da lei impugnata in separato giudizio, aveva deliberato di risolvere il contratto di appalto avente ad oggetto l'esecuzione di lavori nello stabile condominiale, e con ulteriore delibera aveva deciso di dare nuovo incarico per l'esecuzione delle opere ad altra impresa.

Sosteneva che tale delibera era invalida in quanto il Condominio non aveva il potere di risolvere il primo contratto di appalto e stipularne uno nuovo con diverso soggetto.

Tra le varie questioni decise (e per corroborare il rigetto del ricorso, pur correggendo al motivazione) la Corte ribadisce che:

- **il sindacato dell'autorità giudiziaria** (Cass. Sez. 2 13-5-2022 n. 15320 Rv. 664798-01, Cass. Sez.6-2 25-2-2020 n. 5061 Rv. 657265-01, Cass. Sez. 2 20-6-2012 n. 10199 Rv. 622882-01.) sulla contrarietà alla legge o al regolamento delle deliberazioni prese dall'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1137 c.c., è limitato a un **riscontro di legittimità** delle decisione, avuto riguardo
  - all'osservanza delle **norme di legge o del regolamento**
  - all'**eccesso di potere**, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, e non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui l'assemblea dispone, o alla valutazione della convenienza economica di quanto deliberato
- inoltre, è acquisito il principio secondo il quale (Cass. Sez. U 14-4-2021 n. 9839 Rv. 661084-03, Cass. Sez. U 7-3-2005 n. 4806 Rv. 579439-01):
  - **le delibere assembleari sono nulle**, tra l'altro, nel caso in cui siano contrarie a **norme imperative** e siano assunte in materie che **esulano dalle attribuzioni** dell'assemblea previste dall'art. 1135 n. 2 e 3 c.c. (preventivo, rendiconto e consuntivo, riparto riutilizzo attivo di gestione)
  - **sono annullabili** nel caso in cui, pur assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, abbiano a oggetto **la ripartizione tra i condomini** delle spese in violazione dei criteri previsti dalla legge o dal regolamento
- pertanto
  - **esulano** dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali **le censure inerenti, alla scelta dell'assemblea di non dare corso a un contratto** già

concluso, in quanto non si tratta di scelte assunte dall'assemblea esorbitando dall'ambito dei suoi poteri;

- o l'eventuale **erronea valutazione giuridica** che abbia indotto l'assemblea ad assumere anche la decisione di promuovere la lite non incide in sé sulla legittimità della delibera, come confermato dal fatto che l'art. 1132 c.c. tutela il condomino dissenziente dandogli la possibilità di separare la propria responsabilità da quella del condominio nella forma ivi prevista.

\*\*\*\*\*

**- ancora su impugnazione di delibera e riparto delle spese di rifacimento della terrazza a livello -**

Fattispecie ricorrente quella sottoposta all'esame di **Cassazione civile sez. II, 03/10/2023, n.27846**. Il giudice di pace, con sentenza confermata dal giudice di appello, rigettava l'opposizione alla delibera proposta dall'attore, che aveva *preso atto delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza del condomino verso il sottostante immobile, del degrado del parapetto e del cornicione della medesima terrazza e, con l'astensione dalla votazione del condomino, aveva deliberato di eseguire i lavori di ripristino della pavimentazione della terrazza, del cornicione e del parapetto, approvando le relative spese e il loro riparto.*

La sentenza accertava che:

- si trattava di terrazza a livello,
- presentava caratteristiche assimilabili a quelle del lastrico solare, perché
  - o si trovava alla sommità dell'edificio,
  - o era direttamente accessibile dalla terrazza all'unità immobiliare adiacente, di proprietà di un condomino
  - o svolgeva funzione di copertura dell'edificio, sebbene solo parzialmente, essendo circondata dal tetto.
- Escludeva che sussistesse la prova della proprietà esclusiva della terrazza in capo ad altro condomino, sostenuta dall'attore appellante e non contestata dal condominio, osservando che questi non era parte del giudizio, dunque, le affermazioni del condominio che lo riguardavano non potevano avere valore probatorio e non era stato prodotto il titolo di proprietà esclusiva della terrazza;
- per l'effetto

a) **dichiarava che la terrazza a livello, che svolgeva funzione di copertura dell'edificio condominiale, sebbene unitamente al tetto, doveva presumersi comune ai sensi dell'art. 1117 comma 1 c.c.;**

b) rilevava che **l'uso esclusivo della terrazza che ne facesse il proprietario dell'unità immobiliare annessa non rendeva il lastrico di proprietà esclusiva**, ma incideva soltanto sulla ripartizione delle spese, come risultava dall'art. 1126 c.c.

c) In concreto, posto che i lavori di manutenzione erano stati determinati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico, dovute al deterioramento della guaina impermeabilizzante, e avevano avuto a oggetto la pavimentazione, il parapetto e il cornicione e perciò la struttura del lastrico di proprietà comune, la sentenza.

Rigettava conclusivamente la censura dell'appellante secondo la quale si trattava di spese in favore della proprietà esclusiva del condomino e ha ritenuto legittima l'applicazione del criterio di riparto previsto dall'art. 1126 c.c.

Affermava poi che dovesse escludersi che i condomini obbligati potessero essere solo quelli aventi unità immobiliare comprese nella colonna d'aria sottostante alla terrazza, osservando che l'edificio condominiale era unitario e, seppure la terrazza costituiva solo una parte del tetto, ciò imponeva di escludere che potessero esserci condomini che non beneficiassero della funzione svolta da quella parte del lastrico solare, in quanto lo stesso copriva quanto meno le altre parti comuni dell'edificio.

Il condomino (opponente e soccombente) proponeva ricorso per Cassazione, che – tuttavia – la Corte rigettava, pur correggendo al motivazione.

Si parte, dunque, dal presupposto che la sentenza impugnata abbia rigettato l'impugnazione della delibera condominiale dichiarando che era corretta la ripartizione ex art. 1126 c.c. e perciò presupponendo che le spese per la riparazione della terrazza a livello, equiparata al lastrico solare, fossero state poste dalla delibera per un terzo a carico del condomino che ne aveva l'uso esclusivo e per due terzi a carico dei condomini. Con lo stesso criterio sono state (correttamente, dice la Corte, secondo il criterio posto dall'art. 1126 c.c.) ripartite le spese per tre elementi del lastrico: pavimentazione, parapetto e cornicione.

Quel che qui interessa sottolineare è che la sentenza **escluso la prova della proprietà esclusiva della terrazza a livello** in capo al condomino opponente a fronte della mancata contestazione della circostanza da parte del condominio. Circostanza, questo, irrilevante, posto che se anche la sentenza avesse ritenuto la proprietà esclusiva della terrazza in capo al condomino, anche in questo caso il criterio di riparto di spesa sarebbe risultato corretto. Infatti, secondo Cass. Sez. Un. 10-5-2016 n. 9449, Rv. 63982101, "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, 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 e 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" (nello stesso senso Cass. Sez. 2 7-2-2017 n. 3239 Rv. 642495-01).

**Dunque, il fatto che la terrazza a livello sia di proprietà esclusiva del condomino o sia soltanto soggetta al suo uso esclusivo non incide sul concorso di responsabilità del condominio, da risolvere secondo i criteri posti dall'art. 1126 c.c. e perciò sulla base della ripartizione delle spese eseguita nel caso di specie dalla delibera impugnata.**

In altri termini, l'art. 1126 c.c. riguarda sia il riparto delle spese di rifacimento del lastrico solare di proprietà esclusiva (meglio, non comune), sia l'individuazione dei criteri di riparto della responsabilità risarcitoria nel caso in cui la terrazza non di proprietà comune arrechi un danno alle consistenze solitarie sottostanti.

Inoltre, la sentenza impugnata ha, tuttavia (ma si tratta di errore che impone solo la correzione della sentenza) ha dichiarato che, per ritenere la proprietà esclusiva della terrazza, sarebbe stato necessario produrre il titolo di proprietà e cioè il contratto con il quale il condomino aveva acquistato il diritto di proprietà, perché in mancanza la terrazza doveva presumersi di proprietà comune. Per dar seguito alla correzione, la Corte

a) dà continuità al principio secondo il quale **l'art. 1117 c.c.** non introduce una **mera presunzione di appartenenza comune** di determinati beni a tutti i condomini vincibile con qualsiasi prova contraria, ma **fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene** (Cass. Sez. 2 27-22023 n. 5850 e precedenti ivi richiamati)

b) in particolare **la terrazza a livello, con funzione di copertura** dei vani sottostanti, deve ritenersi **bene di proprietà condominiale** ex art. 1117 c.c. in quanto, svolgendo la **medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; non osta** a tale conclusione la circostanza **che a essa si acceda da un appartamento contiguo, al cui servizio pertinenziale la terrazza sia destinata**, perché occorre che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con

assegnazione della terrazza a livello in proprietà **risulti da uno specifico titolo (Cass. Sez. 2 23-8-2017 n. 20287 Rv. 645233-01)**;

c) per **titolo**, diversamente da quanto ritenuto dalla sentenza impugnata, **non** si intende il **titolo del soggetto individuato come proprietario** della terrazza, **ma** deve intendersi **l'atto costitutivo del condominio** - ossia il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali-, ove questo contenga **in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del "diritto di condominio"**, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (giurisprudenza assolutamente costante: Cass. Sez. 2 -, Sentenza n. 21440 del 06/07/2022 Rv. 665175-01; analogamente, v. anche, Cass. Sez. 2 8-10-2021 n. 27363 Rv. 662361-01, Cass. Sez. 2 16-7-2004 n. 13279 Rv. 57466501, Cass. Sez. 2 7-4-1995 n. 4060 Rv. 491690-01).

tali convincimenti sono rafforzati dal rilievo (correttamente disteso dalla Corte territoriale) secondo il quale:

- l'edificio condominiale aveva struttura unica,
- non vi era possibilità di individuare alcune strutture (separate) per le quali il lastrico fosse irrilevante
- ha accertato che la terrazza svolgeva funzione di copertura dell'unico edificio
- se anche non copriva tutte le singole unità immobiliari, copriva le parti comuni dell'edificio;

Dunque, è proprio sulla base di tali rilievi di fatto che correttamente è stata esclusa l'applicazione dell'art. 1126 c.c. nella parte in cui limita il pagamento delle spese solo ai condomini che traggono diretto beneficio dal lastrico solare.

Questa, dunque, la massima ricavabile dalla pronuncia: *La terrazza a livello, con funzione di copertura dei vani sottostanti, deve ritenersi bene di proprietà condominiale ex art. 1117 c.c. in quanto, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato; non osta a tale conclusione la circostanza che a essa si acceda da un appartamento contiguo, al cui servizio pertinenziale la terrazza sia destinata, perché occorre che la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà risulti da uno specifico titolo; per ritenere la proprietà esclusiva della terrazza, è necessario produrre il titolo di proprietà e cioè il contratto con il quale il condomino ha acquistato il diritto di proprietà, perché in mancanza la terrazza deve presumersi di proprietà comune.*

\*\*\*\*\*

**ancora su legittimazione passiva dell'amministratore in tema di condanna alla restituzione di un'area abusivamente occupata**

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. II, 04/10/2023, n.27957**.

Il fatto: l'attore evocava al giudizio del Tribunale l'originaria proprietaria dell'intero compendio, il condominio ed i singoli condomini, invocandone la condanna alla restituzione di un'area abusivamente occupata ed al risarcimento del correlato danno.

La società immobiliare, eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva per avere, nelle more, alienato a terzi le singole unità immobiliari comprese nel condominio.

Il condominio ed alcuni condomini si costituivano, resistendo alla domanda.

Si costituivano altresì il condominio predetto ed alcuni condomini, resistendo alla domanda.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ma la Corte di Appello dichiarava nulla la decisione di prime cure, rimettendo le parti dinanzi il giudice di primo grado.

La decisione del giudice di secondo grado veniva impugnata per Cassazione, incontrando il favore della Corte.

Lamentava il ricorrente la violazione e falsa applicazione degli artt. 102, 354 c.p.c. e 1131 c.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato la nullità della sentenza di primo grado, sulla base della ritenuta mancata partecipazione al giudizio di tutti i condomini, in presenza di una domanda di accertamento della proprietà esclusiva di un'area che era stata legittimamente proposta nei confronti del condominio.

La Corte ritiene la Manifesta fondatezza della censura, atteso che merita di essere ribadito il principio, costituente jus receptum, secondo cui (**si deve distinguere tra accertamento della proprietà esclusiva** di un bene e domanda che metta in **discussione** e richieda l' accertamento della **comproprietà di un bene comune** o, comunque, latamente **condominiale**, con esclusione dell' ipotesi in cui la questione sia posta esclusivamente in termini di mera eccezione):

- in tema di condominio negli edifici, la **legittimazione passiva dell'amministratore**, prevista dall'art. 1131 c.c., comma 2, ha **portata generale**, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, e sussiste, pertanto, **anche** con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di **accertamento della proprietà esclusiva di un bene**, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28141 del 17/12/2013, Rv. 629919; conf. Cass. Sez. U, Sentenza n. 25454 del 13/11/2013, Rv. 628056)
- l'integrazione del contraddittorio nei confronti di **tutti i partecipanti** al condominio o alla comunione, infatti, presuppone che sia **formulata una domanda, in via principale o riconvenzionale, idonea a mettere in discussione la comproprietà di una determinata porzione dell'edificio o di un'area condominiale** ottenendo, sul punto, una pronuncia avente efficacia di giudicato
- si ha questa seconda ipotesi (contestazione sulla comproprietà di un bene condominiale) nel caso in cui **il singolo condomino**, che sia stato convenuto dal condominio per il rilascio di uno spazio comune abusivamente occupato, **proponga domanda riconvenzionale per l'accertamento della proprietà esclusiva sul detto bene**: in questo caso, il contraddittorio va esteso a tutti i condomini, poiché la controdmanda incide sull'estensione dei diritti dei singoli partecipanti al condominio (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6649 del 15/03/2017, Rv. 643380)
- se, invece, la questione dell'appartenenza, o meno, di un bene immobile ad un condominio, ovvero della sussistenza della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., formi oggetto di un **accertamento meramente incidentale**, privo (in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c.) di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, **il giudizio si può svolgere nei confronti del (solo) amministratore** del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 35794 del 22/11/2021, Rv. 662910, concernente una fattispecie avente ad oggetto l'impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c.).

Dal generale al particolare: il condominio non aveva proposto alcuna domanda riconvenzionale di accertamento della natura comune dell'area controversa, ma si era limitato a formulare mera eccezione in tal senso. Di conseguenza, non sussisteva l'esigenza di integrare il contraddittorio, dovendosi dare, sul punto, continuità al principio secondo il quale, **qualora un condomino** agisca per **l'accertamento della natura condominiale di un bene**, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, **se il convenuto, eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare un'apposita domanda riconvenzionale** e, quindi, senza mettere in discussione -con

finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato- la comproprietà degli altri soggetti partecipanti al condominio (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 25454 del 13/11/2013, Rv. 628056, cit.; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21685 del 14.10.2014, non massimata).

\*\*\*\*\*

**- ancora sulla qualificazione di un manufatto (nella specie vialetto di accesso) come bene comune: confermata l'esclusiva rilevanza del titolo costitutivo, è l'irrelevanza di altri elementi quali il regolamento, le planimetrie e l'**

**uso promiscuo del bene -**

La decisione di **Cassazione civile sez. II, 04/10/2023, n.27996**, introduce alcune specificazioni particolarmente rilevanti per la disamina che stiamo compiendo. Dalla sentenza espungiamo il segmento di nostro diretto interesse.

Uno dei motivi di ricorso riguardava il fatto che i giudici del merito avessero qualificato come **condominiale il vialetto che dalla strada di lottizzazione conduce ai fondi interclusi**, giacché esso insiste sul terreno di proprietà del ricorrente, anche se gravato di servitù di passaggio.

La Cassazione ha ritenuto la fondatezza del motivo, rilevando che la Corte di merito *ha ritenuto decisiva, ai fini dell'accertamento dell'appartenenza alla comunione/condominio del vialetto che dalla strada di lottizzazione conduce ai fondi interclusi, la presenza di siffatta area nel "Deposito di regolamento di comunione" di formazione notarile negli atti di compravendita e nelle relative planimetrie.* Ha erroneamente del tutto trascurato, osservano i giudici di legittimità, *l'indagine sulla destinazione effettiva del vialetto* in questione.

Ecco le ragioni della condivisione del motivo:

- la figura del condominio e/o della comunione si caratterizza per **la presenza, in uno stesso edificio e/o comprensorio, di piani o di unità immobiliari di proprietà individuale**. La definizione normativa va riferita, pertanto, all'edificio ovvero al comprensorio che presenta tali caratteri, a cui va circoscritto il fenomeno della proprietà condominiale ovvero della proprietà comune
- risulta evidente che **l'estensione della proprietà comune e/o condominiale ad un viottolo separato ed autonomo** rispetto alle restanti unità abitate del comprensorio può essere **giustificata soltanto in ragione di un titolo idoneo a far ricomprendere la relativa area nella proprietà del condominio medesimo**. Dunque:
  - in tanto può ritenersi che del condominio faccia parte anche detto stradello,
  - in quanto vi sia un titolo di proprietà che qualifichi espressamente tale bene come appartenente al condominio.
- E, dunque, la relazione di "condominalità" tra condominio e vialetto va pertanto **cercata e dimostrata nel titolo di proprietà**, vale a dire negli atti in cui, attraverso la vendita degli immobili, almeno di quelli che detto viottolo utilizzano. Non costituiscono, invece, titolo idoneo:
  - la presenza, tra gli allegati al "deposito del regolamento condominiale", di planimetria
    - il regolamento di condominio non costituisce un titolo di proprietà, ma ha la sola funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese (art. 1138 c.c.)
  - la circostanza che il vialetto condominiale sia utilizzato per accedere al bene in proprietà solitaria
    - l'uso promiscuo di un bene o di una porzione di esso non fa presumere l'appartenenza unica dei beni che se ne servono e da esso traggono vantaggio.

\*\*\*\*\*

**- ancora su actio negatoria servitutis e litisconsorzio processuale necessario nel caso di richiesta dal parte di un condominio di costituzione di servitù coattiva su bene limitrofo di proprietà comune -**

Particolarmente complessa (sì da consigliare il rinvio all'intera lettura della sentenza) il dictum di **Cassazione civile sez. II, 04/10/2023, n.28000**.

Ne estrapoliamo (anche con la sola riproposizione testuale) i passaggi di maggior interesse.

Veniva chiesto l'accertamento dell'inesistenza del diritto del convenuto ad esercitare il passaggio dallo stabile condominiale mediante il varco operato nel muro perimetrale posto tra gli stabili condominiali, ordinando la rimessione in pristino della situazione anteriore all'apertura del predetto varco.

La Corte, investita di una pluralità di doglianze avverso la sentenza di appello che confermava quella di primo grado, dichiarando che il cortile e la rampa di accesso al cortile dello stabile, al pari di ogni altra porzione o area di detto Condominio, non erano gravati da servitù di passaggio in favore dei locali posti al piano seminterrato dello stabile situato sempre colà situato.

Questi i principi posti dalla Corte:

- **In tema di negatoria servitutis**: rientra nello schema dall' **actio negatoria servitutis** la domanda diretta non solo all'accertamento dell'**inesistenza** della pretesa servitù ma anche all'**eliminazione** - al fine di ottenere l'effettiva libertà del fondo - della situazione anti-giuridica posta in essere mediante la rimozione **delle opere lesive del diritto di proprietà** realizzate, implicando il fatto posto in essere dal vicino l'affermazione di un diritto di natura reale sul bene altrui, il cui esercizio per il tempo prescritto dalla legge potrebbe comportare l'acquisto per usucapione della servitù (Cass. 30 marzo 1989 n. 1561; Cass. 6 dicembre 1988 n. 6632). In concreto tale qualificazione andava attribuita all'azione effettivamente esperita, riguardante
  - sia l'actio negatoria servitutis con riferimento al varco realizzato nel muro perimetrale posto al confine, ciò che consentiva di invadere ed occupare abusivamente le loro proprietà,
  - sia l'azione, analoga alla precedente, prevista dall'art. 872 c.c., comma 2, diretta a chiedere la riduzione in pristino mediante la chiusura del predetto varco effettuato a cura del Condominio sulla propria area.
- **In tema di interclusione e servitù coattiva**: il disposto del **l'art. 1054 c.c.**, il quale riconosce al proprietario del fondo rimasto intercluso, per effetto di alienazione o di divisione, il diritto di ottenere coattivamente il passaggio senza corrispondere alcuna indennità, deve **presumersi che la servitù costituita con atto, anche successivo, preordinato a superare l'interclusione, abbia natura coattiva**, salvo che dal negozio costitutivo non emerga, in concreto ed inequivocabilmente, l'intento delle parti di applicare il regime delle servitù volontarie (Cass. n. 24966 del 2019; Cass. n. 10295 del 2017; Cass. n. 2922 del 2014; Cass. n. 23839 del 2012; Cass. n. 11755 del 1992): **la servitù di passaggio costituita per contratto non cessa di essere coattiva** laddove risultino sussistenti le relative condizioni di legge, pur se non emergenti dall'atto, ma ricavabili "aliunde", senza che rilevi che le parti non abbiano previsto la corresponsione di un'indennità in favore del proprietario del fondo servente, dovendosi presumere il carattere coattivo del vincolo, salvo che non emerga un diverso intento delle parti (Cass. n. 5053 del 2013).
- **in tema di legittimazione e litisconsorzio** = Secondo il consolidato orientamento di questa Corte,
  - ove un **condomino convenga in giudizio il Condominio limitrofo con azione di rilascio** di aree di proprietà comune e quest'ultimo proponga una domanda **riconvenzionale**, ai sensi degli artt. 34 e 36 c.p.c., diretta a conseguire la costituzione di una servitù coattiva sul bene, la stessa, giacché **incidente sull'estensione del diritto dei singoli, deve svolgersi nei confronti di tutti i condomini di entrambi gli stabili**,



in quanto viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale

- o nell'ipotesi in cui una siffatta domanda riconvenzionale venga **proposta e decisa solo nei confronti dell'amministratore o di solo taluni dei condomini**, il contraddittorio **non può ritenersi validamente instaurato**, e, in difetto di giudicato esplicito o implicito sul punto, tale invalida costituzione del contraddittorio può essere denunciata o essere rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità (arg. da Cass. 22 febbraio 2013 n. 4624; Cass. 3 settembre 2012 n. 14765; Cass. 8 settembre 2009 n. 19385; Cass. 24 agosto 1991 n. 9092; arg. anche da Cass., Sez. Un., 13 novembre 2013 n. 25454).

\*\*\*\*\*

**- ancora una precisazione sui limiti del risarcimento nel caso di evitabilità del danno e-o di concorso nella cassazione dell'evento: dal particolare (danno da infiltrazioni) al generale -**

Un principio di ordine generale (riferito ad una fattispecie non eccezionale in ambito condominiale) è posto da **Cassazione civile sez. III, 04/10/2023, n.28023**.

Legittimità, rigettava l'appello proposto dalla ricorrente. Si trattava di due condomini insistenti su limitrofi fondi.

A seguito di segnalazione dell'amministratore del Condominio e ad esito di conseguente sopralluogo, i tecnici comunali accertavano il parziale crollo del tetto di un fabbricato ed il sindaco, sulla base della relazione dell'Ufficio Tecnico comunale (dalla quale risultava lo stato di pericolo) emetteva ordinanza con la quale ordinava l'immediata demolizione delle parti pericolanti. Il condominio non ottemperava, ma il tecnico comunale riscontrava lo stato di totale abbandono del fabbricato.

Nel successivo giudizio, per quel che qui ancora interessa, veniva dedotta con il ricorso per Cassazione la violazione dell'art. 1227 c.c., comma 1 nella parte in cui la corte territoriale riteneva *definitivo l'accertamento della sua responsabilità sull'erroneo presupposto che la colpa del danneggiato incida soltanto sulla misura del risarcimento e non anche sulla causa del danno*.

E' proprio questo motivo che determina la Corte a proporre una classificazione tassonomica di ordine generale.

Va, dunque, osservato, certiora la Corte, che costituisce principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità, quello secondo il quale occorre distinguere le due fattispecie contemplate dall'art. **1227 c.c.** (che disciplina in termini generali il c.d. "concorso di colpa"), definendo, nei due commi di cui è composto, due diverse tipologie e che disciplinano, dunque, due diverse fattispecie, con effetti che operano su piani ontologicamente distinti.

a) il **primo comma** = regola il **concorso del danneggiato** nella produzione del fatto dannoso ed ha come conseguenza una ripartizione di responsabilità, rappresentando un'ipotesi particolare della più generale previsione del concorso di più autori del fatto dannoso (art. 2055 c.c.), nella quale uno dei coautori del fatto dannoso è lo stesso danneggiato che non può ripetere quella parte del danno dallo stesso causato (e che quindi non costituisce un danno ingiusto);

b) il **secondo comma** riguarda i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza: disposizione (cfr. Cass. n. 3729 del 1990) costituisce applicazione del principio generale in base al quale

b.1. il danno non è risarcibile ogni qual volta risulti provato che esso "non rappresenta una perdita patrimoniale per il creditore o per il danneggiato (art. 2056 c.c., comma 1), o perché poteva evitarla usando l'ordinaria diligenza (art. 1227 c.c., comma 2), o perché l'avrebbe ugualmente subita (art. 1221 c.c., art. 1805 c.c.)"

b.2. è stato precisato (Cass. n. 21782 del 2015) che essa va intesa come "previsione di danni la cui produzione ricada interamente nella sfera di controllo del danneggiato la cui condotta (omissiva) si ponga come causa interruttiva del danno originario causato dal debitore/danneggiato, venendo a configurarsi come causa prossima ed assorbente, e pertanto esclusiva, di un (nuovo e diverso) danno

che il danneggiato avrebbe potuto evitare mantenendo un comportamento improntato a buona fede o correttezza, con la conseguenza che esso va al medesimo interamente ascritto e dello stesso esclusivamente il creditore/danneggiato è tenuto a sopportare le conseguenze".

\*\*\*\*\*

**- una conferma su responsabilità per cose in custodia e ancora sul concorso ex art. 2051; 1130 co. 1 n° 4 e 1135 co. 1 n° 4 c.c. -**

Ammaestramento noto quello ribadito da **Cassazione civile sez. II, 09/10/2023, n.28253.**

Il caso: la Corte di appello accoglieva il gravame proposto dal condomino per i danni arrecati all'appartamento di costui dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare.

Il condominio (ricorrente e soccombente in secondo grado) contestava la ritenuta responsabilità (rectius, legittimazione passiva) assumendo che esso si era costituito soltanto solo in data successiva alla cessione dell'immobile, da parte dell'originario proprietario INPDAP, agli inquilini in forza di procedura di cartolarizzazione, ed essendo comunque il lastrico di copertura dell'appartamento del danneggiato di proprietà esclusiva.

La Corte di appello rilevava, in fatto, che le infiltrazioni d'acqua provenienti da lastrico di uso esclusivo avevano provocato un diffuso distacco statico del solaio nella proprietà aliena ed erano cessate a seguito dei lavori condominiali di ristrutturazione.

La Corte ha ritenuto l'infondatezza del proposto ricorso, rilevando che il giudice del merito aveva ritenuto la responsabilità del condominio per le infiltrazioni che si erano ingenerate, causalmente collegandole alla omessa manutenzione della pavimentazione del lastrico, che aveva determinato una situazione di degrado ed ammaloramento.

Infondata è, dunque, la tesi del condominio che negava la responsabilità ex art. 2051 c.c., per effetto di una precedente transazione intercorsa con il condomino e l'originario proprietario e in forza delle condizioni del contratto di vendita nel quale gli acquirenti si erano dichiarati consapevoli dei vizi del fabbricato accertati in precedente giudizio, esonerando la venditrice dalla relativa garanzia.

La Corte, rilevando che non era stato accertato che la causa dei danni cagionati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di uso esclusivo era riferibile a vizi e carenze costruttive dell'immobile, piuttosto che allo stato di degrado per omessa o cattiva manutenzione, si uniforma al principio di diritto enunciato da Cass. Sez. Unite 10 maggio 2016, n. 9449, secondo il quale, in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, (nel qual caso, aggiungiamo, poiché "bene comune" dei danni "tutti" i condomini rispondono; n.d.r.) 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 c.c., comma 1, n. 4, nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, regolandosi il **concorso** di tali responsabilità, secondo i criteri di cui all'**art. 1126 c.c.**, a meno che non risulti la prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare (e, dunque, un terzo a carico dei proprietari – utenti esclusivi e due terzi a carico di tutti gli altri condomini o di quelli situati nella colonna d'aria sottostante).

Si passa, così, a considerare il caso concreto: è stato accertato che la causa dei danni era da imputare alla omissione di riparazioni del lastrico dovute a vetustà (e non riconducibile a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera: si vedano al riguardo Cass. n. 19556 del 2021: *In tema di condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non alla omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, ai sensi dell'art. 2051 c.c., e non anche il condominio, il quale è obbligato ad*

*eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari.* n. 23680 del 2016; n. 15300 del 2013; n. 9084 del 2010; n. 6060 del 1998); nel caso di “vetustà” - ricorda la Corte - torna certamente applicabile l'art. 1126 c.c..

Si può evidenziare, in termini generali che con riferimento ai **vizi costitutivi originari** si ravvisa in giurisprudenza un contrasto, atteso che un primo orientamento afferma la **responsabilità del condominio** per i danni arrecati dai beni e servizi comuni alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini anche se i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, con responsabilità concorrente del costruttore-venditore (Cass., Sez. III, 20 agosto 2003 n. 12211; Id., 17 ottobre 2019 n. 26291); altro (e più recente) orientamento afferma la sussistenza di responsabilità in capo al **solo proprietario del lastrico solare**, non anche — sia pure in via concorrenziale — del condominio, atteso che – si dice – il condominio è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, ma non ad eliminarne i vizi costruttivi originari (Cass., Sez. II, 21 novembre 2016 n. 23680; Id., 15 aprile 2010 n. 9084; Cass., Sez. III, 18 giugno 1998 n. 6060; Id., 19 giugno 2013 n. 15300).

Va ricordato che la dottrina evidenzia la concorrenza di due prospettive:

- a. da una parte, la totalità dei partecipanti non potrebbe sottrarsi a contribuire proporzionalmente alle spese necessarie che siano state imposte dal normale deterioramento, dalla vetustà, da fortuiti guasti delle cose comuni oppure da eventi accidentali
- b. ma una tale prospettazione non può essere invocata, laddove si tratti di spese di ripristino occorrenti per eliminare danni cagionati dolosamente o colposamente da taluno soltanto dei condomini, perché in tal caso si ingegnerebbe una responsabilità personale e specifica a carico di chi ha cagionato il danno.

La Corte trascorre, poi, dal generale al particolare, precisando che *riguardo ai danni che una porzione di proprietà esclusiva, compresa in un edificio condominiale, subisca, come accertato nella specie, per effetto dell'inadempimento dell'obbligo gravante sul condominio di deliberare e di eseguire le necessarie opere di riparazione e di manutenzione*, deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il medesimo condominio, in base all'art. 2051 c.c., e cioè in relazione alla ricollegabilità di tali danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo di provvedere, quale custode, ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa.

Dunque, quando i danni subiti dal singolo condomino derivino dalle **condizioni di degrado delle parti comuni imputabili già all'originario venditore, unico proprietario** pro indiviso dell'edificio, che ha poi proceduto al frazionamento e dato luogo alla costituzione del condominio, **non è di ostacolo a ravvisare la responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c., per il protrarsi della omessa riparazione, la transazione intercorsa tra i condomini e il medesimo venditore**, avente ad oggetto i lavori da eseguire sulle medesime parti comuni dell'edificio per eliminarne i difetti in esse riscontrati, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell'art. 1490 c.c., comma 2, in quanto **il condominio non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore (o costruttore), ma assume dal momento della sua costituzione il distinto obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno** (arg. da Cass. n. 3209 del 1991; n. 6856 del 1993; n. 3753 del 1999; n. 1994 del 1980).

Quindi, si può conclusivamente riportare il principio di diritto espressamente affermato: il titolare di una unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può esperire azione risarcitoria contro il condominio, in base all'art. 2051 c.c., per i danni derivanti dalle condizioni di degrado di un lastrico solare di uso esclusivo, ancorché tali difetti siano imputabili già all'originario venditore, unico proprietario pro indiviso dell'edificio, e siano stati oggetto di transazione con i condomini acquirenti al momento della costituzione del condominio, con esclusione della garanzia contrattuale

ai sensi dell'art. 1490 c.c., comma 2, in quanto il condominio non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore, ma assume dal momento della sua costituzione l'obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno.

\*\*\*\*\*

**- impugnazione di delibera, obbligo di rendicontazione: un' apertura sul criterio di competenza (e sulla negazione di quello di cassa) in favore del canone generale della trasparenza. -**

Particolarmente significativa la decisione assunta da **Cassazione civile sez. II, 09/10/2023, n.28257** che sembra introdurre possibili grimaldelli per scardinare l'adesione al "criterio di cassa", adottando una visione "finalistica", meglio, sostanzialista. Si afferma, in estrema sintesi, che i tre documenti contabili previsti dall'art. 1130 bis c.c. debbono consentire la documentazione e l'intelligibilità del risultato effettivo della gestione, garantendo il riscontro della corrispondenza tra detto risultato e le risultanze effettive del "bilancio".

Nel dettaglio, il condomino impugnava il verbale con il quale veniva approvato il rendiconto consuntivo. La Corte di Appello, rigettato il gravame proposto dall' opponete, riteneva che

**a. il rendiconto approvato fosse rispettoso dei criteri ex art. 1130-bis c.c., giacché: redatto secondo il principio di competenza e comprendente tutte le prestazioni effettuate dall'amministratore, anche se fatturate e pagate dopo, fino al giorno dell'assemblea;**

**b. tutte le spese rendicontate trovavano riscontro nei documenti prodotti** e in particolare nelle fatture quietanzate;

**c. erano ricostruibili e giustificate le singole operazioni** esposte ed, in particolare, erano indicate le voci "saldo precedente", "acconti versati", "totali riepilogativi".

Con l' unico motivo di ricorso il soccombente denunciava la **violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1130-bis c.c., comma 1, ovvero del "criterio contabile della cassa"**, sostenendo che nel rendiconto vanno indicate solo le spese sostenute e le somme riscosse, giacché altrimenti il rendiconto ed i saldi individuali non corrisponderebbero alla situazione reale. Il criterio contabile della cassa, secondo il ricorrente, serve ad agevolare il controllo da parte dei condomini.

Di vero, questo sembrava (almeno fino a questo arresto) l' opzione assunta anche dalla giurisprudenza di legittimità, che – tuttavia – con la decisione in commento sembra mutare orientamento, superando la dicotomia cassa-competenza, per prestare adesione ad un criterio finalistico, che privilegia la funzione e lo scopo della rendicontazione contabile di cui è gravato l'amministratore (in vista dell'effettivizzazione del controllo condominiale sulla "gestione" dell'amministratore).

Cale immediatamente rilevare che il ricorso è rigettato e che viene – così- integralmente confermata la decisione di merito.

E', tuttavia, di particolare interesse por mente al percorso argomentativo assunto dalla Corte.

Bisogna prendere le mosse dal disposto dell'art. 1130-bis c.c., stabilisce che il **rendiconto condominiale:**

- deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verifica;
- deve comporsi di un **registro di contabilità**, un **riepilogo finanziario**, nonché una **nota sintetica esplicativa della gestione** con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti;
- l'assemblea può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un **revisore** che verifichi la contabilità del condominio; i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese; le scritture e i

documenti giustificativi devono essere conservati per dieci dalla data della relativa registrazione.

Si passa, così, ad individuare il **contenuto ed i criteri di redazione**, rilevando che:

- il rendiconto deve specificare
  - le voci di entrata e di uscita,
  - la situazione patrimoniale del condominio,
  - i fondi disponibili e le eventuali riserve,
- oneri che sono da considerare non fini a sé stessi, ma in una prospettiva finalistica, cioè l'esposizione deve svilupparsi "**in modo da consentire l'immediata verifica**".
- Richiamare le "**voci di entrata e di uscita**", vuol dire che il rendiconto deve
  - documentare gli **incassi e i pagamenti eseguiti**, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie,
  - nonché "**ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio**", con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati, e non, dunque, dal solo conto cassa (cfr. Cass. n. 33038 del 2018 "*L'obbligo di preventiva informazione dei condomini, in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea, risponde alle finalità di far conoscere ai convocati l'oggetto essenziale dei temi da esaminare. Ne discende che, in considerazione della ratio dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto di informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera, l'amministratore non è obbligato a depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini, che ne facciano richiesta, di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile in modo tale da soddisfare il diritto di informazione della regolarità della contabilità.*").

\*

Ed ecco che – allora – si passa ad esaminare il rapporto tra “rendiconto” ed “approvazione assembleare”.

Per la **validità della deliberazione di approvazione** del rendiconto condominiale

- non è comunque necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società
- è piuttosto sufficiente che essa sia **idonea a rendere intelligibile** ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. n. 1370 del 2023. "*In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del rendiconto consuntivo è necessario che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. (Nella specie, la S.C. ha affermato la sussistenza di una obiettiva mancanza di intellegibilità dalla situazione patrimoniale del condominio nel rendiconto che non riportava un debito del condominio verso un condomino derivante da una sentenza esecutiva, con conseguente riconoscimento dell'interesse del condomino ad agire per la declaratoria di invalidità della relativa delibera di approvazione).*")
- non occorre nemmeno – dice la Corte - che entrate e spese siano trascritte nel verbale assembleare, o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame, potendo l'assemblea procedere sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore

- tuttavia, la documentazione allegata deve, però, dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

Quindi, vengono individuati i quattro pilastri della rendicontazione:

1. libertà delle forme
2. intelligibilità delle esposizioni contabilità
3. non necessità di indicazione delle poste contabili nel verbale
4. sufficienza probatoria della documentazione allegata e resa disponibile dall'amministratore.

In sintesi: **il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa** della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, che compongono il rendiconto (e qui, dunque, l'evidenziazione del rapporto finalistico), sono pertanto ispirati

a) dallo scopo di realizzare l'interesse del condomino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio,

b) sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato

A tale scopo soccorrono, dice la Corte, anche i chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea, se adeguati a far venire meno l'interesse del condomino, che li abbia chiesti e ottenuti, a eventuali impugnative della deliberazione di approvazione del rendiconto in relazione ai punti oggetto dei chiarimenti.

Si tratta, dunque, per quel che riguarda la rendicontazione di un'attività giuridicamente complessa, che ha un fine ben preciso e normativamente definito, rispetto al quale si può conclusivamente ritenere che operi il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, *che costituisce una specificazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione.*

Ciò porta a disattendere la censura avanzata dal ricorrente che, di contro, aveva prospettato ragioni di invalidità della deliberazione assembleare impugnata per violazione di norma di diritto, consistente, nella specie, nella dedotta illegittimità del rendiconto condominiale ex art. 1130-bis c.c., per violazione del "criterio di cassa".

Correttamente, invece, rileva la Cassazione la Corte territoriale aveva:

- accertato che il rendiconto consuntivo approvato dall'assemblea era idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione,
- verificato che esso era idoneo a fornire la prova delle singole movimentazioni, attraverso i corrispondenti *documenti giustificativi*, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi che consentivano di individuare e vagliare le modalità con cui l'amministratore ha eseguito il suo incarico
- per l'effetto (parimenti correttamente) concludendo nel senso di ritenere che la resa del conto doveva ritenersi adeguata rispetto ai criteri di buona amministrazione, e ciò alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è sindacabile in cassazione, se non ove sia omesso l'esame di un fatto storico decisivo, alla stregua dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, o per difetto assoluto di motivazione.

\*

Ed ecco un (per certo, da molto atteso) principio di diritto: *il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis c.c., deve specificare nel registro di contabilità le "voci di entrata e di uscita", documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica*

*esplicativa della gestione, "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Perché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137 c.c., comma 2, occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis c.c., discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio, e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione.*

\*\*\*\*\*

**- onere di allegazione e prova del vizio di violazione di legge: si consolida la decisione di merito che accoglie la distinzione tra millesimi di gestione e millesimi di proprietà -**

Interessante precisazione a conferma di un consolidato orientamento è fornita da **Cassazione civile sez. II, 09/10/2023, n.28262**

Veniva opposta una delibera assembleare a mezzo della quale la condomina si doleva della scelta dell'impresa cui affidare lavori straordinari e che decideva in ordine alla richiesta formulata da alcuni condomini per la installazione di un ascensore finalizzato alle esigenze di un disabile residente nell'edificio. Nel giudizio venivano coinvolti, oltre che il condominio, l'amministratrice ed il presidente dell'assemblea. Contestava l'attrice l'illegittima costituzione dell'assemblea con riguardo all'indicazione dei millesimi spettanti ai partecipanti.

Il giudice di appello rigettavano il gravame proposto avverso la decisione di primo grado, ritenendo che "nell'assemblea ... è stata fatta corretta applicazione dei millesimi di proprietà; senza tener conto dalla elaborazione dei millesimi ....*tra i millesimi di gestione ed i millesimi di proprietà*".

Il giudice di appello rilevava che l'elaborato a mezzo del quale venivano definite le rispettive carature millesimali (ritualmente approvato dall'assemblea), portava la dicitura, nell'intestazione "**Millesimi di gestione**" e "**Millesimi di scala**", laddove questi ultimi riguardano parti comuni condominiali".

Rilevava poi la Corte che tali millesimi erano stati costantemente utilizzati nelle assemblee svoltesi negli anni a seguire, esponendo che "(t)ra tutti i condomini del palazzo, la sola opponente ha sollevato dei dubbi relativi alla qualifica e tipologia dei millesimi oggetto del prospetto a suo tempo approvato".

Infatti, i condomini davano per "**pacifica la differenza e la diversa utilizzazione tra i millesimi di gestione e i millesimi di proprietà**".

La ricorrente denunciava la "violazione e falsa applicazione dell'*art. 1123 c.c., comma 1, art. 68 disp. att. c.c., comma 1, e art. 69 disp. att. c.c.*, allegando che il giudice di secondo grado avesse violato le norme riguardanti il valore proporzionale, espresso in millesimi, delle unità immobiliari all'interno del condominio".

Secondo la ricorrente, i giudici di appello, perseverando nell'errore in cui era incorso il Tribunale, insistevano nel "*ritenere come millesimi di natura differente (millesimi di proprietà e millesimi di gestione) ciò che invece nella realtà coincide, e che corrisponde a millesimi "di proprietà", ovvero al "valore" di proprietà di ciascuna unità immobiliare all'interno di un condominio, espresso in millesimi, che trova la sua ragion d'essere proprio nella suddivisione delle spese di gestione di cui necessitano le parti comuni dell'edificio stesso*", perché – a detta della ricorrente - "non esistono due tabelle distinte "millesimi di proprietà" e "millesimi di gestione".

La Corte rigettava il proposto gravame, rilevando che l'attrice allegava l'invalidità della delibera, sostenendo che i rispettivi quorum costitutivi e deliberativi sarebbero stati calcolati sulla base dell'erronea distinzione tra "millesimi di proprietà" e "millesimi di gestione", distinzione che secondo la ricorrente sarebbe "inesistente".

Osserva la corte che in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna (Cass. n. 3295 del 2023).

Era, dunque, la condomina opponetene a dover provare che la deliberazione approvata dall'assemblea fosse viziata con riguardo alla carenza dei quorum stabiliti dall'art. 1136 c.c., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condomini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio.

Quando, più nel dettaglio, si discute di vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o alla adozione con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge, occorre distinguere:

a) la tabella millesimale assume un rilievo dirimente soltanto quando i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano **espressamente dichiarato di accettare che le loro quote di proprietà solitaria nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c.**, (derogando, cioè al canone della equivalente proporzionalità) dando vita sul punto ad una **convenzione** di valore negoziale, la quale si risolve in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo;

b) se, invece, la tabella millesimale approvata dall'assemblea ha inteso unicamente **determinare quantitativamente la portata dei rispettivi diritti ed obblighi** di partecipazione (nella ripartizione effettiva delle spese) alla vita del condominio sulla base dei criteri legali, per definire se una delibera assembleare sia validamente (o invalidamente) assunta, non è necessario fare riferimento al "dato gestionale", cioè ai "millesimi" e non per l'effettiva determinazione dell'estensione delle proprietà solitarie.

Sul punto la Corte richiama un consolidatissimo orientamento, secondo il quale

- (argomentando da Cass. Sez. Unite, n. 18477 del 2010) l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, **non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo**, in quanto serve solo ad esprimere in precisi **termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore**, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione)
- il **criterio di identificazione delle quote** di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, **esiste, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi**, la cui esistenza ed il cui rispetto non costituiscono, perciò, requisito di validità delle delibere assembleari, essendo consentito sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (così da ultimo Cass. n. 3295 del 2023 " il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi e, per l'effetto, l'esistenza delle tabelle non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari e consente sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (così Cass. Sez. 6 - 2, 09/08/2011, n. 17115; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264). " ).



\*

Diverso, poi, dice la Corte, è il caso in cui il condomino lamenti che le tabelle millesimali in uso sono **erronee**: in tal caso egli deve agire per la **revisione** delle stesse a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., fermo restando che, secondo l'orientamento di questa Corte, **la portata non retroattiva della pronuncia di revisione giudiziale non comporta l'invalidità di tutte le delibere** approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore (Cass. n. 2635 del 2021; n. 6735 del 2020; n. 4844 del 2017; Sez. Unite n. 16794 del 2007).

Nel concerto, osserva la Corte, la ricorrente si duole unicamente dell'argomentazione in diritto adoperata dai giudici del merito, distinguendosi tra "millesimi (o tabella) di proprietà" e "millesimi (o tabella) di gestione". Si tratta, osservano i giudici di legittimità, di una distinzione corrente nella pratica condominiale, ma che non assume nessun rilievo giuridico ai fini della decisione oggetto di lite.

La distinzione trova ragione in opzioni di mera utilità gestionale: le organizzazioni condominiali, per agevolare lo svolgimento delle rispettive assemblee (ovvero l'individuazione della composizione del collegio e delle maggioranze) e la ripartizione delle spese, si dotano,

- di una "**tabella generale**", o "**di proprietà**", che accerta in misura proporzionale il valore della proprietà di ciascun condomino (ad esempio, ai fini delle spese da suddividere ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma, secondo il canone della "*proporzionalità*" rispetto al valore della proprietà: *spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni*),
- di varie **tabelle cosiddette "di gestione"**, le quali attengono, ad esempio, alle scale e agli ascensori (art. 1124 c.c.), all'impianto di riscaldamento, al portierato, ovvero *a cose destinate a servire i condomini in misura diversa o soltanto una parte dell'intero fabbricato*, con riguardo alle quali, sempre per legge, vengono in rilievo altresì l'uso o l'utilità delle cose o degli impianti considerati.

Ma, viene ribadito, dal punto di vista della verifica dei quorum e della valida costituzione, è totalmente irrilevante la distinzione tra "millesimi (o tabella) di proprietà" e "millesimi (o tabella) di gestione": di un tanto si ha anche letterale, normativo, riscontro sol che si ponga mente al disposto dell'art. 69 disp. att. c.c., che espressamente fa parola della "rettifica o revisione" (per errore o per alterazione oltre il quinto) delle "tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei valori legali o convenzionali".

Da ciò il rigetto del ricorso, sulla scorta del seguente principio di diritto:

il condomino che impugna una deliberazione dell'assemblea, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei quorum stabiliti dall'art. 1136 c.c., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condomini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio, senza che abbia rilievo in proposito l'esistenza di una "tabella di proprietà" e di eventuali "tabelle di gestione", le quali hanno, di regola, valore puramente dichiarativo dei criteri di calcolo stabiliti dalla legge per determinati beni o impianti destinati a servire i condomini in misura diversa o soltanto una parte dell'intero fabbricato, e servono soltanto ad agevolare lo svolgimento delle assemblee e la ripartizione delle spese ad essi relativi.

\*\*\*\*\*

**- decoro e realizzazione di veranda: ancora sul rapporto tra 1120 e 1102 c.c.: derogabilità "in pejus" da parte del regolamento "contrattuale" dei limiti al decoro architettonico e del divieto assoluto di innovazioni -**

Ancora di decoro architettonico ed innovazioni solitarie si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/10/2023, n.28908**.

La causa si origina da un ricorso possessorio a mezzo del quale i ricorrenti, proprietari e possessori di due contigui appartamenti, si dolevano della realizzazione, da parte dei realizzatori da parte dei proprietari dell'appartamento limitrofo di *una veranda di circa 30 mq realizzata in profili metallici a sezione quadrata imbullonati al solaio sottostante e tra loro con l'ausilio di piastre*, lamentando di essere stati privati di una veduta fronte mare e di avere subito un grave pregiudizio al decoro ed all'aspetto architettonico dell'intero complesso condominiale, composto da tre palazzine.

dalle palazzine A B e C, con articolazioni degli spazi condominiali, tra terrazze, zone a verde e ampia discesa a mare, per come realizzato dal costruttore.

Ritenendo, così, integrata la violazione delle norme di cui all'art. 1120 e 1127 c.c., chiedevano la demolizione della veranda e la riduzione in pristino dei luoghi.

In via cautelare la domanda veniva accolta e, perciò, ordinata la cessazione della turbativa del possesso tramite la demolizione integrale del manufatto; statuizione che incontrava conferma nella decisione sul merito possessorio.

L'appello veniva rigettato, facendo richiamo, il giudice del gravame, alla giurisprudenza della Suprema Corte secondo cui *"ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile"*. (Cass. Civ., sez.VI, 12.9.2018, n. 22156). In concreto tale alterazione era ritenuta sussistente, atteso che i giudici del gravame valorizzavano la *diversità dei materiali utilizzati e per la tipologia dell'intervento, pur in presenza di altri interventi modificativi presenti nelle palazzine, aveva incidenza negativa sul decoro della stabile condominiale, alterandone le linee architettoniche e riflettendosi negativamente sull'aspetto armonico* dello stesso.

Decisione che trovava conferma in sede di legittimità, rigettando la Cassazione la doglianza del ricorrente, secondo il quale la norma dell'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale. Ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 c.c. - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, e, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune.

La Corte ha ritenuto inammissibile il motivo, in quanto integrante censure di merito relativamente all'accertamento del fatto e alla valutazione delle prove, con particolare riferimento alla conclusione secondo la quale il nuovo manufatto costruito dai ricorrenti, per le sue caratteristiche e per i materiali utilizzati, risultava lesivo del decoro e dell'estetica del fabbricato condominiale.

In ogni caso, la Cassazione richiama il proprio consolidato orientamento, secondo il quale così testualmente in motivazione):

- "Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., comma 2, in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano **alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia** che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità" (Sez. 2, Sentenza n. 14455 del 19/06/2009, Rv. 608503 - 01; Sez. 2, Ordinanza n. 16518 del 12/06/2023, Rv. 668047 - 01);
- "In tema di condominio, è **illegittimo l'uso particolare o più intenso** del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale" (Sez. 2, Sentenza n. 14607 del 22/08/2012);

- "Le **norme di un regolamento di condominio** - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva" (Sez. 2, Sentenza n. 1748 del 24/01/2013);
- "Costituisce **innovazione lesiva** del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione" (Sez. 2, Sentenza n. 10350 del 11/05/2011).

\*\*\*\*\*

**- ancora un obiter su validità della delibera e mancata preventiva definizione delle tabelle millesimali e sulla determinazione del valore della causa di impugnazione della delibera -**

Due interessanti obiter (che par, quindi, sufficiente testualmente riportare) sono resi da **Cassazione civile sez. II, 18/10/2023, n.28960**.

Si discuteva del giudizio di impugnazione di delibera assembleare che il condomini (opponenti e soccombenti) impugnavano deducendo l'invalidità della delibera per "l'assenza di valide tabelle millesimali".

Precisa la Corte:

- per quanto assai succintamente esposto nella sentenza impugnata e nei contrapposti ricorsi, risulta che la lite atteneva non alla questione della validità dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, e dunque al contrasto di decisioni composto dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 18477 del 2010, ma alla *diversa questione, mai controversa in giurisprudenza, della irrelevanza della mancanza delle tabelle millesimali quale automatica ragione di annullamento di una deliberazione dell'assemblea* (ad esempio, Cass. n. 3264 del 2005: "In tema di condominio, il criterio per la identificazione delle quote di partecipazione ad esso, derivando dal rapporto fra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari. ").

- con riferimento alla determinazione del valore della causa di impugnazione, si ribadisce che

- il valore della causa in primo grado (quella afferente l' **opposizione alla delibera**) doveva perciò essere determinato sulla base di quello dell' **intero importo di spesa contenuto nella specifica delibera impugnata** (Cass. n. 9068 del 2022; n. 836 del 1980)
- diversamente, nel caso in cui la domanda fosse stata volta ad ottenere la **revisione per errore dei valori** espressi nella tabella millesimale condominiale, essa doveva riconoscersi di **valore indeterminabile** (cfr. Cass. n. 29926 del 2019; n. 1513 del 1976)
- nel caso in cui fossero proposte impugnazioni di **più punti della delibera**, alcuni di valore indeterminabile ed altri di valore determinato, le domande dovevano intendersi **cumulate** tra di loro e la causa andava complessivamente ritenuta di valore indeterminabile (Cass. n. 16318 del 2011).

\*\*\*\*\*

**- pertinenza supercondominiale ed esenzione I.C.I. -**

Non ricorrente, ma non per questo di minor interesse, la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. trib., 18/10/2023, n.29016.**

Si discuteva della validità di un avviso di accertamento ICI 8 emesso in relazione a due campi da tennis di proprietà del supercondominio, che deduceva l'infondatezza dell'avviso, in quanto l'utilizzo dei campi da tennis presenti nel supercondominio era riservato esclusivamente ai partecipanti al supercondominio medesimo senza alcun compenso. L Supercondominio, dunque, doveva esser ritenuto ente non commerciale, applicandosi conseguentemente l'esenzione di imposta di cui al D.Lgs. n. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 7, comma 1, lett. i).

Tesi non condivisa dalla cassazione, la quale rilevava come il D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett i) nel testo *ratione temporis* vigente prevedeva *l'esenzione dall'imposta ICI per "gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui alla L. 20 maggio 1985, n. 222, art. 16, lettera a)".* Al fine del riconoscimento dell'esenzione in esame occorre che gli immobili, da un lato, siano destinati esclusivamente allo svolgimento di una delle attività sopra indicate (requisito oggettivo) e, dall'altro, che siano utilizzati dai soggetti di cui al richiamato art. 87 (requisito soggettivo), norma che

- individua quali enti non commerciali "gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato"
- il successivo comma 2, prevede che "Tra gli enti diversi dalle società, di cui alle lettere b) e c) del comma 1, si comprendono, oltre alle persone giuridiche, le associazioni non riconosciute, i consorzi e le altre organizzazioni non appartenenti ad altri soggetti passivi, nei confronti delle quali il presupposto dell'imposta si verifica in modo unitario e autonomo. (omissis)". L'oggetto esclusivo o principale dell'ente residente è determinato in base alla legge, all'atto costitutivo o allo statuto, se esistenti in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata o registrata

Correttamente, osserva la Corte, la CTR ha qualificato il **supercondominio quale "ente non commerciale"**, in quanto l'utilizzo dei campi da tennis era svolto in via esclusiva dai condomini senza il pagamento di alcunché e ne era precluso l'accesso a terzi e, poi, ha rinvenuto una finalità solidaristica nell'uso sportivo dei suddetti campi, ciò comportando, osserva la Corte, la mancanza del requisito che giustifica l'esenzione, atteso che non si può affermare che le attività svolte negli immobili ai quali deve essere riconosciuta l'esenzione dall'ICI, siano rivolte ad un pubblico indifferenziato e senza che per esse sia richiesto una tariffa che tiene conto dei valori di mercato. In tal modo, chiosa la Cassazione, emerge evidente la finalità solidaristica che connota il servizio reso e che giustifica l'esenzione in esame.

N concreto, tali caratteri debbono essere esclusi, in quanto l'utilizzo dei campi di tennis, pertinenza del supercondominio controricorrente, risulta finalizzato, si ad attività sportiva, ma ad esclusivo uso dei condomini e, quindi, per ciò solo carente di quell'aspetto solidaristico, presupposto essenziale per il riconoscimento del beneficio.

Da ciò il rigetto del ricorso con il quale l'ente intendeva veder affermata la richiesta esenzione.

\*\*\*\*\*

**- ancora una conferma sull'annullabilità (e non sulla nullità) della delibera -**

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. II, 19/10/2023, n.29071**

La delibera impugnata *stabiliva i criteri di riparto interno delle somme che lo stesso Condominio era stato condannato a pagare*, a titolo risarcitorio e di rimborso delle spese processuali, in favore della proprietaria- condomina e del conduttore dell'appartamento, per il risarcimento dei danni riportati arrecati alla proprietà solitaria dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante.

Gli oppositori impugnavano la delibera, deducendone la contrarietà alla legge, per avere essa ripartito la spesa in questione fra tutti i condomini, anziché fra i soli proprietari di unità immobiliari facenti parte dell'edificio da cui le infiltrazioni provenivano.

I giudici del merito dichiaravano inammissibile la delibera, perché proposta oltre il termine decadenziale di trenta giorni fissato dall'art. 1137 c.c., comma 2.

La determinazione così assunta trovava conferma in cassazione, rilevando i giudici di legittimità:

- **(in diritto)**: con sentenza n. 9839/2021, componendo un contrasto interno di giurisprudenza, le Sezioni Unite di questa Corte Suprema hanno enunciato i seguenti principi di diritto, rilevanti ai fini della soluzione della presente controversia:

- - "in tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c.";
- "in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, 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), e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2".

- (in via di fatto): la deliberazione assembleare impugnata non può ritenersi nulla, ma tutt'al più annullabile. Detta deliberazione, infatti, non ha modificato in astratto e per il futuro i criteri legali di ripartizione delle spese, ma si è semplicemente limitata a disporre le modalità di suddivisione fra i condomini di uno specifico debito (segnatamente di quello derivante dalla sentenza di condanna al risarcimento del danno, accertato da precedente – irrevocabile – statuizione). Ciò è avvenuto nell'ambito delle attribuzioni riconosciute all'assemblea dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3). Si tratta, dunque, di deliberazione in tesi meramente annullabile - perché adottata in asserita violazione, con riferimento a una singola e determinata spesa, delle disposizioni dettate dall'art. 1123 c.c., i ricorrenti avrebbero dovuto esercitare l'azione di annullamento nei modi e nei tempi previsti dall'art. 1137 c.c., comma 2. Il mancato rispetto di detto, decadenziale, termine determina l' inammissibilità dell' impugnazione, giustamente – si dice – rilevata dai giudici del merito.

\*\*\*\*\*

**- la legittimazione del condomino "pignorato" partecipare alle assemblee (un principio generale, valorizzabile pur dopo la novella dell'art. 560 c.p.c.) -**

Di particolare interesse la decisione assunta da **Cassazione civile sez. II, 19/10/2023, n.29070**.

Gli oppositori chiedevano fosse annullata la delibera assembleare, assunta con il loro voto contrario, di nomina del nuovo amministratore. Il Tribunale adito respingeva la domanda con provvedimento che la Corte di Appello integralmente confermava.

Veniva proposto ricorso per Cassazione *prospettante la violazione e la falsa applicazione dell'art. 65 c.p.c., comma 1, e art. 560 c.p.c., comma 5 (nel testo applicabile ratione temporis)*. Si dolevano i ricorrenti che la sentenza d'appello avesse erroneamente respinto il mezzo di gravame con il quale essi avevano riproposto la tesi, già sostenuta in prime cure, secondo cui il condomino "pignorato" non poteva ritenersi legittimato a partecipare all'assemblea, atteso che, anteriormente a quella data, l'appartamento di sua proprietà era stato sottoposto a pignoramento e il competente giudice dell'esecuzione aveva provveduto alla nomina di un custode dell'immobile, individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie.

La Corte, con una decisione di portata sicuramente sistemica (e che – indipendentemente dalla modifica legislativa successivamente intervenuta – offre lo spunto per ricavare una sorta di linea-guida che l'amministratore deve osservare nella convocazione - e nello svolgimento - dell'assemblea) rigetta il ricorso, così argomentando:

- va preliminarmente chiarito che i ricorrenti hanno impugnato la delibera di nomina del nuovo amministratore assunta dall'assemblea del Condominio deducendone l'invalidità **non** già per l'**omessa convocazione del custode giudiziario** dell'immobile di proprietà del condomino sottoposto a esecuzione forzata, **bensì** sotto il diverso profilo dell'asserito **difetto di legittimazione del predetto condomino a partecipare all'adunanza** e ad esprimere in essa il proprio voto, risultato poi decisivo ai fini della formazione della maggioranza richiesta

- quindi non può esser invocato il consolidato orientamento giurisprudenziale, che trova oggi una precisa base normativa nell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, nel nuovo testo risultante dalle modifiche apportate dalla L. n. 220 del 2012, art. 20, in virtù del quale il condomino regolarmente convocato non può far valere il vizio della delibera assembleare derivante dall'omessa convocazione di altro condomino o soggetto legittimato a partecipare all'adunanza (cfr. Cass. n. 18546/2022, Cass. n. 556/2022, Cass. n. 10071/2020, Cass. n. 6735/2020, Cass. n. 23903/2016, Cass. n. 9082/2014);

#### **A) La legittimazione sostanziale del condomino "pignorato"**

Quindi:

- l'art. 1136 c.c., riconosce la **legittimazione** a partecipare all'assemblea, e ad esprimere in essa il proprio voto, ai condomini, e cioè ai **proprietari dei piani o delle porzioni di piano** di cui si compone l'edificio condominiale, i quali, all'occorrenza, possono farsi rappresentare da persona munita di delega scritta, ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c., comma 1.
- a norma dell'art. 586 c.p.c., richiamato dall'art. 590 c.p.c., comma 2, la proprietà dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata passa dal debitore all'aggiudicatario o assegnatario soltanto a seguito della pronuncia del **decreto di trasferimento**.

Il primo arresto, dunque, va disteso nel senso di affermare che qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, **il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea e alle relative deliberazioni**, per la quota millesimale di sua spettanza, **fino a quando non sia stato emesso il decreto traslativo**, essendo detta legittimazione collegata allo status di condomino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo (esula dall'ambito della presente decisione il tema relativo alla speciale legittimazione riconosciuta all'usufruttuario e al conduttore, rispettivamente, dall'art. 67 disp. att. c.c., commi 6 e 7, e dalla L. n. 392 del 1978, art. 10, nei limiti ivi stabiliti).

#### **B) Cosa avviene in caso di nomina del custode?**

La Cassazione trascorre, quindi, a esaminare l'ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione, avvalendosi del potere attribuitogli dall'art. 559 c.p.c., comma 2 - nel testo, applicabile ratione temporis, vigente

anteriormente alle modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 149 del 2022- **nomini custode** dell'immobile pignorato una persona diversa dal debitore. Ci si chiede se, anche in questo caso, **il debitore rimanga legittimato a partecipare all'assemblea condominiale** fino al momento dell'emissione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c., o se, invece, detta **legittimazione si trasferisca al custode** e, nell'ipotesi affermativa, se tale trasferimento avvenga in modo automatico e generalizzato, per effetto del solo provvedimento di nomina.

La risposta presuppone la risoluzione di altri problemi:

- il custode non è titolare di un'autonoma posizione di diritto, ma opera quale **ausiliario del giudice**, nell'esercizio di un munus publicum, con l'incarico di provvedere alla conservazione e all'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati, come chiaramente si ricava dalla disposizione generale contenuta nell'art. 65 c.p.c., comma 1 (cfr. Cass. n. 654/2018)
- l'**attività di "conservazione"** consiste nel porre in essere tutto quanto si renda necessario per **mantenere il bene nella sua efficienza e integrità, materiale e funzionale**, mentre quella di **"amministrazione"** attiene alla **gestione economica e produttiva dello stesso**, concretandosi, ad esempio, nella riscossione del corrispettivo del concesso godimento dell'immobile o nella stipula di contratti di locazione finalizzati a rendere fruttifero il bene in attesa della sua vendita
- con specifico riferimento al settore dell'esecuzione forzata immobiliare, l'art. 560 c.p.c., comma 5 - nella formulazione, applicabile ratione temporis, vigente anteriormente alle modifiche apportate dal D.L. n. 59 del 2016, convertito in L. n. 159 del 2016, in parte corrispondente al testo attuale della norma - dispone, in termini generali, che **l'amministrazione e la gestione del bene pignorato siano esercitate dal custode "previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione"**, in tal modo attribuendo a quest'ultimo un potere di vigilanza e ingerenza nell'attività dell'ausiliario
- è così, affidata al custode una funzione di **"custodia attiva"**, siccome intesi a favorire la **proficua liquidazione** degli immobili staggiati - di "adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita", secondo le modalità stabilite dal giudice con l'ordinanza di vendita, e gli conferisce, inoltre, la legittimazione all'esperimento delle "azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità"
- seppur non espressamente previsto, non contemplando la legge una specifica distinzione tra distinzione fra **amministrazione ordinaria e straordinaria**, dottrina e giurisprudenza hanno ricondotto gli atti di **ordinaria amministrazione** (si pensi, ad esempio, alla riscossione di canoni di locazione o al pagamento di oneri relativi all'immobile) alla funzione di mera **"conservazione"** del bene, il cui esercizio non necessita dell'autorizzazione del giudice, espressamente prescritta per le sole attività di "amministrazione" e "gestione"
- la norma (che ha portata generale) posta dall'**art. 676 c.p.c., comma 1** - dettato in materia di sequestro giudiziario - prevede che spetta al giudice che nomina il custode stabilire i criteri e i limiti dell'amministrazione: quindi, il giudice dell'esecuzione, se del caso con un provvedimento di carattere generale, ben può impartire direttive al custode, precisando gli incarichi a lui assegnati e il modo in cui questi devono essere svolti (nella prassi giudiziaria le direttive in parola vengono spesso raccolte in apposite circolari); e in proposito giova rammentare che, ai sensi dell'art. 171 disp. att. c.p.c., le autorizzazioni al custode previste dall'art. 560 c.p.c., sono date dal giudice dopo aver sentito le parti e gli altri interessati.

### **C) La conclusione**

Se ne deve concludere che **i poteri del custode sono quelli derivati direttamente dalla legge o determinati con provvedimento giudiziale**, come peraltro già più volte statuito dalla Corte (cfr.

Cass. n. 25278/2020, Cass. n. 11377/2011, Cass. n. 11843/2007, Cass. n. 10252/2002, Cass. n. 7147/2000).

La conclusione è nel senso di affermare che:

- a. salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo,
- b. la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario.

La conclusione è confermata dal fatto che il debitore esecutato conserva (fino a quando non è pronunciato il decreto di trasferimento)

- a.1. il diritto di proprietà sull'immobile staggito, e con esso la qualità di condomino, resta in capo al condomino
- b.2. ciò consente al condomino esecutato di continuare ad abitare detto immobile in pendenza della procedura esecutiva, ove non ne sia stata ordinata l'immediata liberazione (arg. ex art. 560 c.p.c., comma 3, nel testo applicabile *ratione temporis*).

Il che porta ad ulteriormente confermare che

- a.2. **al condomino esecutato è riconosciuta la perdurante legittimazione a partecipare alle assemblee condominiali,**
- b.2.a. **salvo che** non vi sia una **diversa disposizione del giudice dell'esecuzione** che oneri il custode di una siffatta incombenza;
- b.2.b. disposizione che, ove assunta, **dovrà essere portata a conoscenza dell'amministratore** del condominio.

Una conferma alla conclusione assunta si ha anche in atti sottordinati: nel D.M. Giustizia 15 maggio 2009, n. 80, art. 3, comma 2, lett. b), ("Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati"), adottato in attuazione della L. n. 52 del 2006, art. 21, si prevede che la partecipazione alle assemblee condominiali va ricompresa nel novero delle "attività straordinarie di custodia dei beni immobili", lasciando così intendere che la stessa non rientra, in ogni caso, fra gli atti di amministrazione ordinaria, relativamente ai quali il surriferito indirizzo interpretativo reputa non necessaria la preventiva autorizzazione del G.E..

#### **D) La massima**

Qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea e alle relative deliberazioni, per la quota millesimale di sua spettanza, fino a quando non sia stato emesso il decreto traslativo, essendo detta legittimazione collegata allo status di condomino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo. Nell'ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione, avvalendosi del potere attribuitogli dall'art. 559 c.p.c., comma 2 - nel testo, applicabile *ratione temporis*, vigente anteriormente alle modifiche introdotte dal d.lg. n. 149 del 2022, nomina custode dell'immobile pignorato una persona diversa dal debitore, in assenza di un'espressa previsione normativa ad hoc, e salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario.

\*

Cale ricordare che una soluzione di tal fatta può essere agevolmente applicata anche alle fattispecie disciplinate dalla novella (e – quindi – dalle disposizioni attualmente vigenti). Ne troviamo conferma dalla semplice lettura (non innovativa, in parte qua) della disposizione riformata.

**Art. 560 =**

testo attuale “[I]. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.



[II]. Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

[III]. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal nono comma.

[IV]. Nell'ipotesi di cui al terzo comma, il custode giudiziario ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

[V]. Il custode giudiziario provvede altresì, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.

[VI]. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del giudice dell'esecuzione.

[VII]. Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.

[VIII]. Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

testo previgente (ante Cartabia) 18.10.2022 : [I]. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.

[II]. Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

[III]. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal nono comma.

[IV]. Nell'ipotesi di cui al terzo comma, il custode giudiziario ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

[V]. Il custode giudiziario provvede altresì, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.

[VI]. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del giudice dell'esecuzione.

[VII]. Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.

[VIII]. Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

\*\*\*\*\*

**- ancora un intervento sistemico in tema di tabelle millesimali: convenzionali pure; convenzionali dichiarative; assembleari. Confermato che la "diversa convenzione" non permette la revisione -**

Un sistemico intervento classificatorio è offerto da **Cassazione civile sez. II, 19/10/2023, n.29074**  
I giudici del merito rigettavano la richiesta degli attori (poi ricorrenti) volta ad ottenere la *revisione delle tabelle millesimali del condominio*, composto da due sole unità immobiliari, appartenenti l'una agli attori e l'altra ai convenuti.

Con il proposto ricorso gli impugnati si dolevano del fatto che si fosse erroneamente esclusa la possibilità di revisione delle tabelle millesimali del Condominio in ragione della loro ritenuta natura contrattuale.

Non poteva, per l'effetto, ritenersi impedito ad uno dei condomini di chiedere la revisione delle tabelle a fronte della novità costituita dall'accertata "*obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nella tabella*", dovuta al fatto che "*alcuni locali, da inesistenti a livello urbanistico-edilizio (soffitte)*", erano divenuti "*agibili e liberamente fruibili da parte dei soli appellanti, ampliando quindi l'ambito della proprietà degli stessi*".

Il gravame non incontra il favore della Corte che ribadisce che l'accordo intervenuto tra i condomini integra la "**diversa convenzione**" espressamente fatta salva dall'inciso finale dell'art. 1123 c.c., comma 1, non suscettibile di revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c..

Bene, dunque, ha fatto la Corte Territoriale ad aderire all'ammaestramento consolidato (richiamando, tra le tante, la sentenza n. 7300/2010).

#### **a) le diverse tipologie di tabelle e la possibilità di loro revisione**

Ma la decisione in commento ha una sicura portata sistemica, laddove richiama (sulla scorta del precedente appena citato, cui viene data continuità) l'esistenza di tre diverse tipologie di "tabelle":

1) le **tabelle convenzionali c.d. "pure"**, caratterizzate dall'accordo (contratto) con il quale "i condomini, nell'esercizio della loro autonomia", dichiarano espressamente "di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto dall'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c.", dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, u.p.": in questo caso, "la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, **impedisce di ottenerne la revisione** ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.";

2) le **tabelle convenzionali c.d. "dichiarative"**, che si differenziano dalle prime perché, "tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendono... non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima)": in detta ipotesi, "la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore, il quale, **in forza dell'art. 69 disp. att. c.c. (errore), giustifica la revisione** delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 c.c. e segg., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito";

3) le **tabelle c.d. "assembleari"**, cioè adottate dall'organo collegiale del condominio con la maggioranza qualificata all'uopo richiesta, le quali risultano "pacificamente soggette al procedimento di revisione di cui al più volte menzionato art. 69".

#### **B) la concreta fattispecie conosciuta dalla Corte**

La Corte d'Appello, ha riconosciuto la natura contrattuale (o, per usare il suo lessico, "convenzionale pura") delle tabelle millesimali predisposte dagli originari proprietari del condominio.

Ciò rende irrilevante "*obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nella tabella*", in quanto l'impegno irrevocabile assunto con la stipula dell'accordo, integrante – appunto - una "diversa convenzione" ex art. 1123 c.c., comma 1, u.p.,

- **impedisce ai suddetti proprietari e ai loro aventi causa di chiederne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., potendo essi esclusivamente esperire l'ordinaria azione di annullamento per errore** (cfr. Cass. n. 7908/2001, Cass. n. 2253/2000).
- è, infatti, costante l'orientamento di legittimità in forza del quale sono riaffermate le regulae juris sancite con la sentenza n. 7300/2010, più sopra citata (a conforto si invocano, fra le altre, Cass. n. 12259/2023, Cass. n. 1896/2023, Cass. n. 11846/2020, Cass. n. 1848/2018).

\*\*\*\*\*

**- una conferma sulla (1134) gestione ad iniziativa individuale e rimborsabilità delle spese sostenute dal singolo condomino-**

Nulla di nuovo sotto il sole da **Cassazione civile sez. II, 23/10/2023, n.29336.**

Si discute del rimborso pro quota delle spese di riparazione urgenti ed indifferibili, consistenti nel consolidamento statico e nella copertura delle facciate di un fabbricato di cui la società che aveva eseguito gli interventi era proprietaria al 90% (e chiedeva, dunque, il rimborso alla comproprietaria di minoranza).

Ribadisce la Corte (veniva in considerazione il vecchio testo dell'art. 1134 c.c. (ma che – come ben sappiamo, non introduce sostanziali novità, se non per quel che concerne l'espressione “spese per le cose comuni” con quella, più ampia di “gestione delle parti comuni”):

- trattandosi di condominio edilizio, si applica l'art. 1134 c.c., il quale, a differenza dell'art. 1110 c.c., che opera in materia di comunione ordinaria, regola il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal partecipante non alla mera trascuranza o tolleranza degli altri comunisti, quanto al diverso e più stringente presupposto dell'**urgenza**,
- la legge – infatti - trattare nel condominio con maggior rigore (rispetto alla comunione: trascuranza o tolleranza) la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà.
- il condominio si fonda sulla relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali: dunque, **la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza**, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (Cass. Sez. Unite n. 2046 del 2006; Cass. n. 18759 del 2016)
- quello che oggi è il condomino gestore, deva dare prova di tale urgenza, che ricorre:
  - non soltanto quando vi sia la dimostrazione che le spese anticipate dal singolo sono **indispensabili per evitare un possibile nocumento** a sé, a terzi od alla cosa comune
  - ma altresì quando, sia dimostrato che le opere debbono essere (a) **eseguite senza ritardo** e (b) **senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini**, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito (Cass. n. 14326 del 2017; n. 27106 del 2021).
- Si ribadisce, dunque, che nulla è invece dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione (art. 1110 c.c.).
- in caso di inerzia dell'assemblea (o di mancata formazione di adeguata maggioranza), a fronte dell'urgenza dell'intervento conservativo delle cose comuni, il rimedio è dato dal **ricorso all'autorità giudiziaria, come previsto dall'art. 1105 c.c., comma 4,** (e dall'art. 1139 c.c.), e non dall'iniziativa individuale di uno o più condomini che assumano la gestione delle parti condominiali degradate (Cass. n. 9280 del 2018; n. 21015 del 2011).

\*\*\*\*\*

**- ancora una conferma sulla determinazione del valore della causa ed una precisazione -**

Principio ribadito (e vien da dire definitivamente ribadito) quello posto da **Cassazione civile sez. II, 24/10/2023, n.29499**

Si discuteva della definizione del carico suntuario in una causa di opposizione alla delibera assembleare, che si era conclusa con la declaratoria di *invalidità della delibera nella parte in cui*

aveva imputato all'attore spese di traduttore; condannandolo alla rifusione a favore del convenuto Condominio dei due terzi delle spese processuali.

La Corte di appello, in riforma della sentenza impugnata, ha rideterminava l'ammontare totale delle spese, condannando l'appellante alla rifusione delle spese di lite di entrambi i gradi a favore del condominio appellato.

Deduceva l'appellante che ai fini della determinazione della competenza per valore di controversia avente a oggetto riparto di spesa approvato dall'assemblea di condominio, bisognava fare *riferimento all'importo contestato, relativamente alla singola obbligazione del condomino e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea*, richiamando Cass. 21227/2018.

Avverso questa decisione proponeva impugnazione il condomino opponente, incontrando i favori della Corte, la quale dava continuità all'orientamento recentemente formatosi, secondo il quale (vertendosi in tema di impugnazione di più distinte deliberazioni) **la causa in primo grado aveva valore indeterminabile in forza del cumulo ex art. 10 c.p.c., comma 2 c.p.c.** (cfr. Cass. Sez. 6-3 20-6-2019 n. 16635 Rv. 654446-01 in tema di competenza per valore e Cass. Sez. 2 26-7-2011 n. 16318 Rv. 618926-01 in tema di determinazione dello scaglione per la liquidazione degli onorari, secondo le quali le cause di **valore indeterminabile e di valore determinato si cumulano** e la causa va complessivamente ritenuta di valore indeterminabile; cfr. altresì Cass. Sez. 3 20-7-2022 n. 22719 Rv. 665397-01, secondo cui ai fini della liquidazione dei compensi il valore della causa deve essere determinato con riguardo alla domanda o al cumulo di domande di valore determinato solo se ciò comporti l'individuazione di uno scaglione superiore a quello previsto per le cause di valore indeterminabile).

Nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte:

- in forza dei principi posti da Cass. Sez. 2, Sentenza 21-3-2022 n. 9068 Rv. 664317-01, ai quali si intende dare continuità, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'intero valore della delibera impugnata. Testualmente: "*Questa Corte ha più volte affermato che, ai fini della determinazione della competenza per valore, in relazione a una controversia avente a oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna fare riferimento all'importo contestato (ex art. 12 c.p.c.), relativamente alla sua singola obbligazione, e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione dell'incompetenza, occorre avere riguardo al "thema decidendum", invece che al "quid disputandum"; ne deriva che l'accertamento di un rapporto che costituisce la "causa petendi" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa* (Cass. sez. 62, 28 agosto 2018, n. 21227; Cass. sez. 6-2, 5 luglio 2013, n. 16898; Cass. sez. 2, 16 marzo 2010, n. 6363. Difformi: Cass. sez. 2, 22 gennaio 2010, n. 1201; Cass. sez. 2, 13 novembre 2007, n. 23559; Cass. sez. 2, 5 aprile 2004, n. 6617; Cass. sez. 2, 21 giugno 2000, n. 8447)
- un tale revirement trova fondamento nella riconsiderazione del più risalente orientamento, secondo il quale nella controversia tra un condomino ed il condominio avente ad oggetto il criterio di ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa dovrebbe determinarsi in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso, perché la decisione non implicherebbe una pronuncia, con efficacia di giudicato, sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità (così, ad esempio, Cass. sez. 2, 24 gennaio 2001, n. 971), per l'adesione a quello, più recente, assunto da **Cass. Sez. 2, 7 luglio 2021, n. 19250**, ha sostenuto convincentemente che 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. Orientamento consolidato con **Cass. Sez. 6 - 2, 20 luglio 2020, n. 15434**, ha deciso che, quando sia chiesto l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ove il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia "ex se" alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore, la domanda giudiziale appartiene alla competenza residuale del tribunale, non avendo ad oggetto la lesione di un interesse suscettibile di essere quantificato in una somma di denaro per il danno ingiustamente subito ovvero per la maggior spesa indebitamente imposta.

Portando la questione a termini di generale valutazione, rileva e precisa la Corte che l'effetto della sentenza di annullamento opera, infatti, nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro. E, dunque:

- la domanda di impugnazione del singolo non può intendersi, perciò, 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)
- l'ampliamento dell'efficacia del giudicato a tutti i componenti dell'organizzazione condominiale e', del resto, coerente 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.

Tale prospettiva, chiosa conclusivamente la Corte, è coerente con il consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo il quale in tema di competenza per valore l'art. 12 c.p.c. comma I° - per il quale "il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione" - subisce deroga nell'ipotesi in cui il giudice sia chiamato ad esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità del rapporto che va, pertanto, interamente preso in considerazione ai fini della determinazione del valore della causa (Cass. Sez. 6 - 2, 6 febbraio 2018, n. 2850; Cass. Sez. 2, 23 febbraio 2012, n. 2737; Cass. Sez. 2, 12 dicembre 2004, n. 21529).

Questo, conclusivamente il principio di diritto massimato: nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito".

Va ricordato che – nel medesimo senso – è orientato altro precedente: Cass. Sez. 2 4-9-2023 n. 25721, in base a specifico esame dei due diversi orientamenti.

\*\*\*\*\*

**- dal generale al particolare: gestione dei rifiuti, ordinanza -ingiunzione e principio di legalità: potere sanzionatorio dell'autorità amministrativa: prevalenza del la riserva di legge. Una chiosa importante: si ribadisce che l'amministratore non è "obbligato in solido".**

Importante principio che presidia il rapporto tra condominio ed autorità amministrativa quello posto **Cassazione civile sez. II, 24/10/2023, n.29427** (ribadito peraltro da **Cass. Cassazione civile sez. II, 24/10/2023, n.29511**). Il caso: il comune (Roma Capitale) sulla base dei verbali degli ispettori AMA inflisse, tra l'altro, all'opponente, in proprio e in qualità di amministratore del Condominio le sanzioni amministrative per la violazione della delibera comunale costituente il regolamento per la gestione dei rifiuti urbani e ciò per aver gli ispettori verificato l'erroneo inserimento nei mastelli dei rifiuti differenziati.

L'opposizione veniva rigettata dal giudice di Pace e l'impugnazione venne, a sua volta, disattesa dal Tribunale, sì da costringere gli opposenti al ricorso per Cassazione, che incontrava il favore della Corte.

Questi, in sintesi, è per quanto qui interessa, i motivi di ricorso.

- violazione e/o falsa applicazione degli art. 14, comma 7 e art. 62 del regolamento comunale n. 105/2005, nonché del D.Lgs. n. 150 del 2011, art. 6, comma 11 della L. n. 689 del 1981 e degli artt. 2697 c.c., artt. 112, 113 e 116 c.p.c., adducendo assenza di obbligo di custodia in capo al Condominio dei contenitori raccogli rifiuti, mancando il presupposto della diretta assegnazione; contenitori che non potevano affatto considerarsi di proprietà del Condominio. Mancava, pertanto, l'obbligo della custodia, la cui sussistenza, in ogni caso, sarebbe stato onere dell'autorità amministrativa
- violazione e falsa applicazione degli art. 2697 c.c., artt. 112,113,115 e 116 c.p.c., art. 62 del regolamento comunale n. 105/2005 e della L. n. 689 del 1981. Affermano i ricorrenti che la sanzione sarebbe stata appiccata sulla base d'una impropria responsabilità oggettiva, non avendo il condominio l'obbligo di custodia dei contenitori, imputando agli esponenti di essere in colpa per il mero fatto di non avere impedito il fatto altrui (il soggetto che aveva posto in essere la condotta sanzionata era rimasto ignoto).

La Corte, ritenendo la questione di preliminare (e sistemico) rilievo, trascorre, d'ufficio, alla disamina del **rispetto del principio di legalità e di tipicità della norma sanzionatoria** rappresentata dalla norma regolamentare assunta dall'ente per il governo dei rifiuti.

E, dunque:

- Nel giudizio di opposizione a sanzione amministrativa, l'illegittimità del provvedimento opposto per violazione del principio di legalità, di cui alla L. n. 689 del 1981, art. 1 è rilevabile d'ufficio, giacché tale principio costituisce cardine dell'intero sistema normativo di settore ed ha valore ed efficacia assoluta, essendo direttamente riferibile alla tutela di valori costituzionalmente garantiti (artt. 23 e 25 Cost.), sicché la sua attuazione non può rimanere, sul piano giudiziario, affidata alla mera iniziativa dell'interessato, ma deve essere garantita dall'esercizio della funzione giurisdizionale (ex plurimis Sez. 2, n. 4962 del 2020; Sez. 2, n. 17403 del 2008, conf. Sez. 2, n. 35791 del 2021, non massimata), "principio delle domanda";
- uno dei molti corollari che possono farsi discendere dal principio di legalità può essere espresso con l'affermazione secondo cui lo stesso potere di irrogazione della sanzione amministrativa deve trovare il suo fondamento giuridico ineliminabile nella disposizione di legge che vieta e punisce la condotta sanzionata, ciò importando la verifica della sussistenza, in generale, dello stesso potere sanzionatorio e, quindi, del fondamento giuridico stesso del provvedimento opposto e non si risolve, pertanto, nell'accertamento di una mera causa di illegittimità dell'atto.

Posti questi principi di ordine generale, la Corte passa all'esame della fattispecie concretamente sottoposta al suo esame. La norma regolamentare sanzionatoria risulta adottata dal Comune con apposita delibera consiliare: il regolamento per la gestione dei rifiuti è stato emanato in virtù di quanto stabilito dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, art. 21 (Attuazione delle direttive 91/56/CEE sui rifiuti, 91/698/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio) che

testualmente prevede che: "i Comuni disciplinano la gestione dei rifiuti urbani con appositi regolamenti che, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità, stabiliscono: "a) le disposizioni per assicurare la tutela igienico-sanitaria in tutte le fasi della gestione dei rifiuti urbani; b) le modalità del servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti urbani; c) le modalità del conferimento, della raccolta differenziata e del trasporto dei rifiuti urbani al fine di garantire una distinta gestione delle diverse frazioni di rifiuti e promuovere il recupero degli stessi; d) le norme atte a garantire una distinta ed adeguata gestione dei rifiuti urbani pericolosi, e dei rifiuti da esumazione ed estumulazione di cui all'art. 7, comma 2, lett. f); e) le disposizioni necessarie a ottimizzare le forme di conferimento, raccolta e trasporto dei rifiuti primari di imballaggio in sinergia con altre frazioni merceologiche, fissando standard minimi da rispettare; f) le modalità di esecuzione della pesata dei rifiuti urbani prima di inviarli al recupero e allo smaltimento; g) l'assimilazione per qualità e quantità dei rifiuti speciali non pericolosi ai rifiuti urbani ai fini della raccolta e dello smaltimento sulla base dei criteri fissati ai sensi del D.Lgs. n. 22 del 1997, art. 18, comma 2, lett. d)".

La norma regolamentare di cui si contesta la violazione così dispone: "E' fatto obbligo agli utenti o all'amministratore del condominio di custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori assegnati rispettivamente all'utenza o al condominio con le corrette modalità e in luoghi idonei o in ambienti a ciò destinati".

Osserva la Corte che "la **L. n. 689 del 1981, art. 1 avendo recepito anche per le sanzioni amministrative il principio di legalità**, impedisce che sanzioni siffatte possano essere direttamente comminate da disposizioni contenute in fonti normative subordinate, quale un regolamento comunale o un'ordinanza del sindaco, concretandosi la disposizione normativa in una "**riserva assoluta**" di legge, che – tuttavia - non è di rango costituzionale in quanto la materia delle sanzioni amministrative sul piano costituzionale è riconducibile non all'art. 25 (irretroattività delle norme penali), bensì all'art. 23 Cost., che stabilisce solo una riserva di legge di natura relativa; essa opera **sul piano della forza di legge ordinaria**". (Sez. 1, n. 12367 del 6 novembre 1999).

Questo principio è stato, ricorda la Cassazione, affermato di recente dalla Corte costituzionale, con sentenza del 18 gennaio 2021, n. 5, e con sentenza n. 134 del 2019, che hanno precisato che il potere sanzionatorio amministrativo - che il legislatore regionale ben può esercitare, nelle materie di propria competenza - resta comunque soggetto alla riserva di legge relativa (di cui) all'art. 23 Cost. (e qui la Corte distende un' articolato disteso argomentativo, alla cui integrale lettura convien rinviare, sol richiamando il riferimento alla necessità di evitare, attraverso la riserva di legge, di evitare abusi che possono radicarsi *tanto nell'arbitrario esercizio del potere sanzionatorio, quanto nel suo arbitrario non esercizio* e l'ancoraggio della necessità della riserva di legge ciò che riguarda le sanzioni amministrative, al canone costituzionale dell' imparzialità (e del buon andamento) dell'amministrazione di cui all'art. 97 Cost..

E, dunque, dice la Corte, occorre predeterminare i presupposti per l'esercizio del potere sanzionatorio, che può esser legittimamente ricondotto

- unicamente all'organo legislativo (statale o regionale, a seconda della rispettiva competenza), il quale rappresenta l'intero corpo sociale, consentendo anche alle minoranze, nell'ambito di un procedimento pubblico e trasparente, la più ampia partecipazione al processo di formazione della legge (sent. n. 230 del 2012);
- mentre una tale esigenza non può ritenersi soddisfatta laddove questi presupposti siano nella loro sostanza fissati da un atto amministrativo, sia pure ancora di carattere generale
- la riserva relativa di legge "non può costituire giustificazione sufficiente per un rapporto con gli atti amministrativi concreti ridotto al mero richiamo formale ad una prescrizione normativa "in bianco" (...), senza una precisazione, anche non dettagliata, dei contenuti e

modi dell'azione amministrativa limitativa della sfera generale di libertà dei cittadini" (Corte Cost., sent. n. 115 del 2011, e numerosi precedenti ivi richiamati)

- laddove la legge rinvii a un successivo provvedimento amministrativo generale o ad un regolamento - sia comunque la legge stessa a definire i criteri direttivi destinati a orientare la discrezionalità dell'amministrazione (sent. n. 174 del 2017; in senso analogo, sentt. n. 83 del 2015 e n. 435 del 2001) (Sezione II civile, n. 19696 del 17 giugno 2022).

**Dal generale al particolare:**

a. la fonte attributiva del potere regolamentare dei Comuni nella materia della gestione dei rifiuti urbani nell'anno di entrata in vigore del regolamento del Comune resistente era il D.Lgs. n. 22 del 1997, art. 21.

b. Tale norma, tuttavia, non contemplava la possibilità, né direttamente né indirettamente, nell'ambito della raccolta differenziata (modalità del conferimento, della raccolta differenziata e del trasporto dei rifiuti urbani al fine di garantire una distinta gestione delle diverse frazioni di rifiuti e promuovere il recupero degli stessi) di introdurre una sanzione per la violazione dell'**obbligo degli utenti o dell'amministratore del condominio di custodire, mantenere e utilizzare con le corrette modalità e in luoghi idonei o in ambienti a ciò destinati i contenitori loro assegnati.**

c. quindi, nella specie, manca la fonte primaria attributiva del potere sanzionatorio limitatamente a questa singola ipotesi particolare.

d. si sottolinea poi che (quale ulteriore criticità del potere effettivamente esercitato) che il principio di tipicità e di riserva di legge fissato in materia delle sanzioni amministrative dalla L. 24 novembre 1981, n. 689, art. 1 impedisce che l'illecito amministrativo e la relativa sanzione siano introdotti direttamente da fonti normative secondarie, senza tuttavia escludere che i precetti della legge, sufficientemente individuati, siano etero-integrati da norme regolamentari, in virtù della particolare tecnicità della dimensione in cui le fonti secondarie sono destinate ad operare.

e. Un tanto significa che il rispetto del principio di tipicità e legalità nell'ambito dell'illecito amministrativo comporta che

- la fattispecie dell'illecito e la relativa sanzione **non possono essere introdotti direttamente da fonti normative secondarie,**
- ma è pur sempre possibile che **i precetti della legge, se sufficientemente individuati, possano essere integrati da norme regolamentari,** in virtù della particolare tecnicità della dimensione in cui le fonti secondarie sono destinate ad operare (Sez. 2, n. 7371/2009).

La sintesi:

1. il D.Lgs. n. 267 del 2000, art. 7 prevede che il comune e la provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto, ma il potere regolamentare attribuito dall'art. 21 **non** ricomprende né direttamente, né indirettamente quello di **prevedere in capo a soggetti privati, quali gli utenti e gli amministratori di condominio l'obbligo di custodia e corretto utilizzo dei contenitori in luoghi di proprietà privata.**

2. La Corte ricorda poi di aver già avuto modo di precisare che: **l'amministratore condominiale non è responsabile, in via solidale con i singoli condomini, della violazione del regolamento comunale concernente l'irregolare conferimento dei rifiuti all'interno dei contenitori** destinati alla raccolta differenziata collocati all'interno di luoghi di proprietà condominiale, potendo egli essere chiamato a rispondere verso terzi **esclusivamente per gli atti propri, omissivi e commissivi,** non potendosi fondare tale responsabilità neanche sul disposto di cui alla L. n. 689 del 1981, art. 6 avendo egli la **mera gestione dei beni comuni, ma non anche la relativa disponibilità in senso materiale** (Sez. 2 -, Sentenza n. 4561 del 14/02/2023, Rv. 666879 - 01).

Ciò porta la Corte ad accogliere il ricorso, disapplicando l'atto regolamentare e annullando – quindi – la sanzione.

\*\*\*\*\*



**- ancora in tema di tabelle millesimali: natura della deliberazione e sua impugnazione. L'errore rilevante ex art.69 disp. att. c.c. -**

Sempre in tema di determinazione della caratura millesimale e della possibilità di dar seguito alla revisione dei valori pronuncia **Cassazione civile sez. II, 24/10/2023, n.29502.**

Nello specifico il ricorrente censurava la sentenza impugnata per avere rigettato la domanda di dichiarazione di nullità della delibera assembleare perché assunta a maggioranza; deducendo la violazione e falsa applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c., per avere la sentenza impugnata ritenuto la validità della delibera assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, anziché all'unanimità, in quanto con la delibera è stata sostituita la tabella millesimale -espressiva dei valori proporzionali delle singole unità e della transazione a suo tempo intercorsa - allegata al regolamento di condominio di natura contrattuale, non correggendo errori ma introducendo nuovi criteri di valutazione dei valori proporzionali delle singole unità.

La sentenza ricorso ha sostenuto che oggetto di doglianza della società fosse "la mancanza di errore rilevante ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.", che tale doglianza avrebbe dovuto essere fatta valere entro trenta giorni dalla deliberazione e dichiarandola perciò decaduta dal diritto di censurare tale vizio, non abbia colto il contenuto del suo motivo di gravame.

Di contro, affermava di aver censurato la delibera per avere introdotto nuovi e diversi parametri per definire la ripartizione dei millesimi tra le proprietà, a fronte di regolamento condominiale a carattere contrattuale e di tabella millesimale ad esso allegata che poteva essere modificata, con i contenuti introdotti dalla impugnata derogativi dei criteri posti dall'art. 1123 c.c., solo all'unanimità ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. come modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220.

La Corte condivide la doglianza distesa dalla società condomina e cassa con rinvio la decisione ricorso, ritenendo integrato il vizio denunciato, evidenziando la natura contrattuale del regolamento e delle tabelle il che importava la necessità – per la loro modifica ed in quanto predisposti dall'originario proprietario – di dar seguito alla loro approvazione all' unanimità.

Trattando (ed accogliendo, poi) il terzo motivo la Corte lo accoglie. Si doleva, il ricorrente, che fossero state modificate le tabelle allegata al regolamento condominiale contrattuale in assenza di errori ex art. 69 disp. att. c.c., rigettando il gravame, senza dubitare del fatto che il regolamento condominiale avesse natura contrattuale, ma osservando che l'ordine del giorno dell'assemblea era inequivoco nell'aver a oggetto questioni poste ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., nella parte in cui la disposizione permette di rettificare con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2 le tabelle che sono conseguenza di errore. Per questa ragione la sentenza ha ritenuto testualmente che "la doglianza in ordine alla mancanza di errore rilevante ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. avrebbe dovuto essere fatta valere nel termine di trenta giorni previsto per l'impugnazione, concludendo per l'effetto, per la decadenza dall' impugnazione.

Osserva la Corte:

- la domanda della società è stata dalla Corte esaminata come finalizzata a contestare l'esistenza di errori che consentissero di deliberare ex art. 69 disp. att. c.c., mentre, in realtà, la ricorrente sosteneva **la nullità della delibera per avere modificato la tabella allegata al regolamento condominiale contrattuale a maggioranza**, mentre sarebbe stata necessaria l'unanimità; contestualmente lamentava una modifica della precedente tabella che comportava deroga ai criteri convenzionali già in essere o ai criteri legali di ripartizione delle spese;
- questo essendo il devolutum la sentenza non si sarebbe potuta limitare a ritenere l'impugnativa della delibera tardiva, ma avrebbe dovuto esaminare il contenuto e della tabella approvata, per accertare se effettivamente fossero stati modificati i criteri di ripartizione delle spese già concordati o i criteri legali di ripartizione, sussistendo in tale ipotesi causa di nullità della delibera e non ponendosi perciò questione di decadenza

dall'impugnazione. Infatti, secondo il principio posto dalla Cassazione anche a Sezioni Unite (Sentenza 14-4-2021 n. 9839, Rv. 661084 – 03, altresì Cass. Sez. 2 4-72022 n. 21086 Rv. 665377, per la conferma del principio secondo il quale la convenzione di ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali deve essere approvata da tutti i condomini);

- si ribadisce che (Cass. Sez. U. 9-8-2010 n. 18477 e Cass. Sez. 2 25-10-2018 n. 27159) la “che l'atto di **approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione** delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la **maggioranza qualificata** di cui all'art. 1136 c.c., comma 2. La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali discende dal fatto che tale **approvazione è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge**, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa e il valore della quota o la misura dell'uso. Rivela invece **natura contrattuale**, e perciò impone **il consenso unanime**, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso **derogare al regime legale** di ripartizione, ovvero approvare quella “**diversa convenzione**” di cui all'art. **1123 c.c., comma 1**,
- Quindi:
  - la “**diversa convenzione**” si sostanzia in una **dichiarazione negoziale**, espressione di autonomia privata, con cui i condomini **programmano che la portata dei loro rispettivi diritti e obblighi di partecipazione** alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto degli art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c.” (nello stesso senso Cass. Sez. 2 4 febbraio 2021 n. 2635)
  - (Cass. Sez. 2 10-3-2020 n. 6735 Rv. 657132-01) si precisa doversi **distinguere** l'atto di approvazione e revisione delle tabelle millesimali che abbia **funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge**, per il quale è sufficiente la maggioranza qualificata ex art. 1136 c.c., comma 2, e l'approvazione della tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso **derogare al regime legale** di ripartizione delle spese o approvare la diversa convenzione di cui all'art. 1123 c.c., comma 1 che, per la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini.

\*

Ha parimenti errato, osserva la Corte, il giudice di prossimità nel dichiarare inammissibile la domanda subordinata di revisione delle tabelle proposta ex art. 69 disp. att. c.c. L'accoglimento del gravame offre alla Corte il destro

L'**errore** che, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali

- consiste nell’**“obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito”** (Cass. Sez. 6-2 25-1-2018 n. 1848 Rv. 647385-01)
- Cass. 18477/2010 ha rilevato (in motivazione) che “la approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto **nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva**, coloro che si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la **revisione ex art. 69 disp. att. c.c.**” (conformemente, Cass. Sez. 2 25-9-2013 n. 21950 ha statuito che la revisione ex art. 69 disp. att. c.c. non è preclusa neppure al condomino che abbia votato a favore della tabella).

Ne consegue – osserva la Corte - che è esatto quanto deduce la ricorrente in ordine alla **diversità** tra l'azione di **impugnazione** della delibera assembleare di approvazione della tabella e l'azione di **revisione** della tabella. Quest'ultima azione, è finalizzata a **correggere l'errore relativo all'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto**, può essere proposta a prescindere dall'avvenuta impugnativa della Delib. assembleare; per

di più, nella fattispecie l'azione di revisione della tabella è stata svolta in via subordinata e quindi non vi era ragione di ritenerla inammissibile.

\*

Trascorre, poi, in un rilievo di natura squisitamente processuale:

- Cass. Sez. 2 4-2-2021 n. 2635 Rv. 660247-1, con riguardo a giudizio ex art. 69 disp. att. c.c. pendente anteriormente alla L. n. 220 del 2012, già aveva **escluso il litisconsorzio necessario**, sulla base del rilievo che si tratta di controversia rientrante nelle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c.;

- l'art. 69 disp. att. c.c., comma 2 nella formulazione introdotta dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, prevede espressamente che l'azione possa essere proposta unicamente nei confronti del condominio in persona dell'amministratore (cfr. Cass. Sez. 2 18/2/2022 n. 5453).

\*\*\*\*\*

**- ancora su legittimazione dell'amministratore, nomina di difensore e controversia avente ad oggetto l'impugnazione della delibera -**

Dà seguito ad un quasi didascalico riepilogo, **Cassazione civile sez. II, 24/10/2023, n.29504.**

La Corte di appello aveva riformato la decisione del Tribunale che aveva accolto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione assembleare adottata dall'assemblea del condominio, che aveva *approvato la nomina del difensore del condominio ai fini della costituzione in giudizio per resistere alla impugnazione proposta dagli stessi condomini* odierni oppositori, avverso precedente deliberazione e volta alla demolizione di una pensilina collocata sulla terrazza condominiale. Gli oppositori si dolevano della carenza della necessaria maggioranza, per dar seguito alla nomina del legale.

La Corte d'appello ha sostenuto (e la tesi è stata confermata dalla cassazione) che, **(a)** dovendo il difensore costituirsi per il condominio in un giudizio attinente all'esecuzione di precedente delibera, all'amministratore neppure occorreva premunirsi dell'autorizzazione assembleare. **(b)** "Per completezza d'indagine", la Corte d'appello ha aggiunto che la delibera impugnata risultava comunque approvata con il voto favorevole di tutti i condomini presenti, ad eccezione dei "coniugi G.", rappresentanti i 493,87 millesimi del condominio, maggioranza sufficiente agli effetti dell'art. 1136 c.c., comma 2, non ricorrendo la necessità della maggioranza qualificata di cui al comma 4 della stessa disposizione.

Nel rigettare il gravame la Corte, come già precisato, procede ad una ricostruzione sistemica della fattispecie. Osservava e premetteva in fatto la Corte che la deliberazione assembleare oggetto del presente giudizio atteneva alla nomina di un avvocato per la costituzione del condominio nella controversia di impugnazione ex art. 1137 c.c. di una delibera assembleare, gravame che era disteso dagli stessi odierni ricorrenti. Ed allora:

- si conferma il consolidato orientamento (Cass. n. 1451 del 2014 a Cass. n. 3295 del 2023), che individua nell'**amministratore** (e solo nell'amministratore) **l'unico legittimato passivo** nelle **controversie di impugnazione a delibera assembleare ex art. 1137 c.c.**. Siffatta esclusiva legittimazione gli deriva in forza dell'**attribuzione conferitagli dall'art. 1130, n. 1, c.c.**, e della **corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c.**, allo stesso spetta altresì la facoltà costituirsi nel processo ed eventualmente gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea;
- questa perimetrazione dei poteri sostanziali relativizzati con quelli processuali, esclude che ci si debba efficacemente interrogare su quale **maggioranza occorresse** all'assemblea per deliberare sulla lite (in particolare, quella di cui all' art. 1136 c.c., comma 4, secondo i ricorrenti), giacché non vi era proprio la necessità di procedere con approvazione assembleare alla nomina dell'avvocato cui dare mandato per la costituzione in giudizio del condominio, in quanto (Cass. n. 10865 del 2016).

- si trattava di **causa che non esorbitava dalle attribuzioni dell'amministratore, agli effetti dell'art. 1131 c.c., comma 2.**
- la delibera resa sul punto vale al più come **mero assenso** dell'assemblea ad una **scelta spettante all'amministratore**
- questa delimitazione dei poteri (processuali, in relazione alla rappresentanza sostanziale) definisce anche il limite della esorbitanza dalle attribuzioni dell'amministratore segna, peraltro, anche **l'ambito dell'obbligo dell'amministratore di dare notizia della lite** senza indugio all'assemblea, a pena, altrimenti, di revoca dello stesso (art. 1131 c.c., commi 3 e 4), e definisce altresì il contorno del possibile dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.)
- qualora la controversia risulti **compresa nelle attribuzioni ex art. 1130 c.c., i condomini sono altrimenti tenuti a sopportare gli effetti degli atti e delle scelte dell'amministratore**, per il solo fatto dell'incarico gestorio che gli è stato attribuito con la nomina assembleare. Due chiose:
  - l'eventuale "malagestio" rileverà, semmai, come ragione di **"responsabilità gestoria"** dell'amministratore, secondo le regole generali dell'inadempimento del mandato;
  - il singolo condomino dissenziente può
    - unicamente **far ricorso all'assemblea** a norma dell'art. 1133 c.c., in maniera da provocare una delibera:
    - ove questa **delibera risulti confermativa** delle determinazioni dell'amministratore, egli potrà
      - **dissentire** dalla stessa (in pratica, valorizzando il rimedio – a sola rilevanza interna – del dissenso alle liti)
      - eventualmente (ricorrendone i presupposti: contrarietà a legge e regolamento; eccesso di potere) proporre **impugnazione** avverso la delibera.
- Come disposizione di chiusura logica del sistema sta la disposizione di cui all'**art. 1130 c.c., n. 9**, secondo la quale l'amministratore, se richiesto, deve **fornire ad ogni condomino che ne faccia richiesta attestazione** relativa alle eventuali liti in corso (art.).

\*

Ciò premesso, la Corte trascorre ad una interessante (ancorchè per molti aspetti ovvia) digressione di portata processuale.

Ricorda la Corte che (richiamando un proprio precedente, consolidato orientamento: Cass. n. 16675 del 2018):

- l'assemblea dei condomini, ancorché sia redatto **un unico processo verbale** per l'intera adunanza,
- pone in essere **tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome** fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione indicate nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione,

Ne consegue che ben si può riconoscere la **conseguente astratta configurabilità di distinte ed autonome ragioni di invalidità** attinenti all'una o all'altra delibera, e perciò non necessariamente comuni a tutte .

Il che conferma che l'impugnazione deve esser distintamente proposta ed i singoli motivi (precisamente predefiniti)

- debbono essere dettagliatamente con riferimento a ciascuna specifica delibera
- la perimetrazione dei motivi definisce il "devolutum", nel senso che:
  - non possono esser adottate cause di invalidità diverse da quelle originariamente addotte (altrimenti si contravviene al divieto di "nova")

- il giudice non può accogliere il gravame per motivi diversi da quelli adottati dalla parte (per non incorrere nel divieto di ultrapetizione).

\*

Un' ulteriore particolarità nel caso di “**conflitto di interessi implicito**”. Ipotesi che si verifica nel caso in cui vi sia controversia tra condomino e condominio. Ricorda la Corte di aver ammaestrato nel senso (Cass. n. 3192 del 2023) di affermare che, in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad **autorizzare l'esercizio di un'azione o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino**, venendosi la compagine condominiale a **scindere**, di fronte al particolare oggetto della lite, in base ai contrapposti interessi, il singolo condomino antagonista (essendo portatore unicamente di un interesse in conflitto con quello rimesso alla gestione collegiale):

- non ha il diritto di partecipare all'assemblea,
- conseguentemente non è neppure legittimato a domandare l'annullamento della delibera così assunta.

\*\*\*\*\*

**- ancora su sul valore della causa di impugnazione -**

Un percorso (ed un corrispondente principio di diritto, che deve ritenersi ormai consolidato, quando si deve determinare il valore della causa di impugnazione della delibera) è ulteriormente confermato da **Cassazione civile sez. II, 25/10/2023, n.29597**.

Par sufficiente qui richiamare, pressochè testualmente, il corrispondente passaggio motivazionale, sol ricordando che il principio è espresso con specifico riferimento alla determinazione del carico suntuario (che presuppone, com'è noto, l'effettiva determinazione del reale valore economico della lite). Ribadisce la Cassazione che, **al fine di determinare il valore della causa avente a oggetto impugnativa di delibera assembleare** deve farsi applicazione del principio enunciato da Cass. Sez. 2 21-3-2022 n. 9068 Rv. 664317 - 01 (nello stesso senso Cass. Sez. 2 4-9-2023 n. 25721), secondo cui **nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore** secondo lo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito.

Con ciò, ricorda opportunamente la Corte, e' superato il precedente orientamento, che faceva riferimento al valore dell'importo in contestazione, osservandosi, come si legge in Cass. 9068/2018, che la domanda di impugnazione del singolo non può intendersi limitata all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, ma si estende alla validità dell'intera deliberazione. Come pure si legge in Cass. 9068/2018, la soluzione è coerente con il 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; la soluzione è in linea anche con il consolidato orientamento secondo il quale, in tema di competenza per valore, l'art. 12 c.p.c., comma 1 - per il quale il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione - subisce deroga nell'ipotesi in cui il giudice sia chiamato ad esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità del rapporto che va, pertanto, interamente preso in considerazione ai fini della determinazione del valore della causa (Cass. Sez. 6 - 2 6 febbraio 2018 n. 2850 Rv. 647977-01).

\*\*\*\*\*

**- quasi un obiter (confermativo) sulla “forma” delle modalità di modifica del regolamento condominiale -**

Di fatto una conferma quella fornita da **Cassazione civile sez. II, 27/10/2023, n.29838** : basta qui riportare testualmente i corrispondente passaggio motivazionale.

Rileva la Corte che la ricorrente *intende infondatamente sostenere che l'approvazione del regolamento possa discendere anche da meri comportamenti attuativi.*

Ribadiscono, così, i giudici di legittimità che

a. **il regolamento e le sue successive modifiche richiedono per la validità la forma scritta a pena di invalidità**, “come è ormai pacifico nella giurisprudenza di questa Corte **anche con riferimento alle clausole non aventi natura contrattuale**, ma regolamentare in senso stretto, **non potendo valere comportamenti concludenti** o la reiterata applicazione delle previsioni modificative in spregio al vincolo di forma (Cass. S.u. 943/1999; Cass. 18665/2004; Cass. 26042/2019 in tema di approvazione delle tabelle millesimali)

b. solo le previsioni del regolamento che **incidono sui diritti esclusivi o che contemplino un'eventuale convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali**, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., richiedono **l'approvazione unanime** di tutti i condomini, avendo natura contrattuale (Cass. 5626/2002; Cass. 16228/2006; Cass. 18665/2004; Cass. 1748/2013; Cass. 6735/2020)

c. l'adozione o la modifica delle **clausole che, ancorché originariamente inserite in un regolamento contrattuale** (tabelle c.d. “pure”, ovvero tabelle c.d. “dichiarative”), disciplinano i servizi e l'uso dei beni comuni e **che hanno natura organizzativa** (tabelle c.d. “assembleari”) può, invece, essere disposta con la maggioranza prescritta dagli art. 1138 e 1136 c.c. (Cass. 8940/2019; Cass. 9877/2012; 5626/2002; Cass. 24126/2004; Cass. 17694/2007), al pari delle tabelle millesimali (Cass. s.u. 18477/2010, non smentita, par di capire dalla novella - cfr. art. 69 disp.att.c.c. -, che – presuppone la Corte – considera le tabelle “contrattuali pure” o “dichiarative”, e non quelle “assembleari/organizzative), dovendosi in tal senso correggere la motivazione della pronuncia, che per il resto è conforme a diritto nel dispositivo.

In concreto, si riafferma, *la semplice attuazione mediante comportamenti concludenti non poteva conferire alle nuove previsioni efficacia vincolante nei confronti dell'opponente, non venendo in rilievo, in assenza di un valido titolo dell'obbligazione dedotta in giudizio dal terzo creditore, l'obbligo dei singoli condomini di concorrere nelle spese comuni ai sensi dell'art. 1123 c.c., esigibile dall'amministratore del Condominio.*

\*\*\*\*\*

**- ribaditi i limiti di controllo delle delibere da parte dell'autorità giudiziaria -**

Principio interessante quello posto da **Cassazione civile sez. II, 27/10/2023, n. 29864**, proprio perché riferito ad una controversia dove si discuteva dell'approvazione – da parte dell'assemblea – di una transazione .

Si discuteva in causa (tra le altre cose) della impugnazione della delibera del Condominio con la quale l'assemblea aveva approvato una transazione con cui aveva definito in via bonaria il giudizio avente ad oggetto l'impugnazione proposta da altri condomini di una precedente delibera di riparto di spese per interventi di manutenzione straordinaria alla facciata sud dell'immobile comune.

La ricorrente, impugnando con successivo ricorso la delibera di approvazione della transazione, deduceva che l'atto non le era opponibile, non avendolo approvato, e che, per effetto della delibera, le sarebbero state addebitate spese relative ad interventi di cui avevano beneficiato esclusivamente i condomini che avevano impugnato al prima delibera.

I giudici del merito rigettavano l'impugnazione. La condomina ricorreva (senza sortire un miglior risultato) in Cassazione.

Per quel che qui interessa, rileva la Corte che correttamente il giudice del merito ha rilevato che l'opponente poteva ben contestare la delibera che approvava la transazione, tuttavia questi si è – più che correttamente – **limitato a negare la possibilità di contrastare la scelta dell'assemblea di**

**definire la lite**, in coerenza con il principio per cui il **controllo giudiziale non si estende alle valutazioni di opportunità delle delibere condominiali, fatte salve le ragioni di illegittimità ed il controllo sull'eventuale eccesso di potere assembleare** (Cass. 5061/2020; Cass. 15320/2022; Cass. 20135/2017: giurisprudenza, peraltro, assolutamente costante).

\*\*\*\*\*

**- ancora su infiltrazioni dal lastrico solare avente funzione di copertura e danni da cosa in custodia: una riepilogativa conferma-**

Didascalica la riepilogativa conferma resa da **Cassazione civile sez. II, 27/10/2023, n.29916**

Il ricorso riguardava la pronuncia sulle spese di lite, che il convenuto ed il Condominio erano stati condannati a pagare all'attore, che aveva incardinato un giudizio per ottenere il risarcimento del danno da infiltrazioni provenienti da un terrazzo avente la funzione di copertura dell'edificio.

Il Tribunale le aveva posto a carico dell'attrice, ritenendo che al momento della instaurazione della causa fosse già cessata la materia del contendere, avendo il Condominio deliberato di eseguire i lavori. In parziale riforma della sentenza impugnata, il Giudice di appello, di contro, affermava che la sussistenza delle infiltrazioni e la loro provenienza dal lastrico in uso escluso al ricorrente erano provate dalla c.t.u., che occorreva interpretare alla luce del criterio del più probabile che non, ed aveva trovato indiretta conferma nel fatto che il Condominio aveva deliberato l'esecuzione di lavori di ristrutturazione

Disattendendo, sulla scorta di questi rilievi la decisione di primo grado, evidenziava che i lavori, già approvati dal Condominio, non erano ancora iniziati al momento della notifica della citazione introduttiva. La cessazione della materia del contendere che la stessa, era pertanto intervenuta a causa già pendente sicché le spese, in base al principio di soccombenza virtuale, andavano poste a carico dei convenuti.

Il soccombente proponeva fermo restando il merito, consegnato alla soccombenza virtuale, ricorso per cassazione (ristendo, quindi, che fosse nel giusto la decisione di primo grado, che aveva ritenuto, sub specie infiltrazioni, la soccombenza del condominio).

Il gravame non incontra il favore della Corte, che – collegando la “soccombenza virtuale” all’obbligo di custodia, precisa, sul presupposto che il c.t.u., aveva accertato la **provenienza delle infiltrazioni dal lastrico solare esclusivo avente funzione di copertura dell'edificio**,

- ha correttamente applicato il principio, secondo il quale **la responsabilità i danni derivanti dall'omessa manutenzione del lastrico solare (o della terrazza a livello), che non sia comune a tutti i condomini**, 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, ex art. 1130 c.c., comma 1, n. 4 e art. 1135 c.c., comma 1, n. 4 (Cass. 3229/2017; Cass. S.u. 9449/2016)
- per l'affermazione di responsabilità
  - è **sufficiente la prova del nesso causale** tra la cosa in custodia e il danno arrecato,
  - mentre **non assume rilievo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza**, poiché la nozione di custodia non presuppone, né implica, uno specifico obbligo analogo a quello previsto per il depositario: la responsabilità è a carico di chi, di fatto, **si trovi nella condizione di controllare** i rischi inerenti alla cosa e ha il potere di governo sulla cosa (Cass. 3676/ 2006; Cass. 5848 del 2007; Cass. 4596 del 2012)
  - grava sul **custode convenuto l'onere di offrire la prova contraria alla presunzione "iuris tantum"** della sua responsabilità mediante la dimostrazione positiva del caso **fortuito**, cioè

- fatto estraneo alla sua sfera di custodia,
  - che presenta impulso causale autonomo
  - riveste carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità
- nel caso di **incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno**, che però derivi certamente dalla cosa, rimane a carico del custode il fatto ignoto, in quanto non idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento (Cass. 19045/2010; Cass. 5741/2009; Cass. 25029/2008; Cass. 2284/2006; Cass. 6725/2005).

\*\*\*\*\*

**- un obiter sulla legittimazione dell'amministratore e una precisazione sull'esimente del danno da cose in custodia**  
 Si richiama alla precedente la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 27/10/2023, n.29918**

La Corte distrettuale respingeva la domanda di risarcimento del danno provocato da infiltrazioni provenienti dal lastrico di proprietà esclusiva del condomino proprietario dell'unità immobiliare corrispondente, proposta da altri due condomini, anche nei confronti del condominio.

Dichiarati inammissibili tutti gli appelli (anche quelli proposti dalla compagnia chiamata in garanzia) il giudice di appello, dopo aver rilevato in rito che l'assemblea aveva autorizzato la proposizione dell'appello e ratificato la nomina del difensore, ha posto in rilievo che il Condominio aveva *affidato in appalto* i lavori di manutenzione straordinaria del lastrico, eseguiti sotto la direzione del direttore dei lavori, per un importo di Euro 100.000,00, e che, come emerso dalla prova per testi, le infiltrazioni si erano *manifestate dopo i lavori di manutenzione*, ritenendo di dover presumere che i danni fossero stati causati dalla cattiva esecuzione dei lavori e non da una condotta colposa del Condominio.

Il gravame proposto incontra il – pur parziale – favore della Corte:

Nell'esaminare (e rigettare) la dedotta violazione dell'art. 182 c.p.c., comma 2, artt. 152,153 c.p.c., per non aver la Corte di merito rilevato la *tardività della sanatoria del difetto di autorizzazione dell'assemblea condominiale alla proposizione dell'appello*, intervenuta dopo la scadenza del termine perentorio concesso per produrre la Delibera di autorizzazione, osserva la Corte che la doglianza va disattesa, in quanto:

- il Condominio aveva **prodotto tempestivamente il verbale** con cui l'assemblea aveva ratificato la nomina del difensore per l'appello,
- un tale atto era idoneo a **sanare con effetto ex tunc** il difetto di autorizzazione ad impugnare la sentenza (Cass. s.u. 18331/2010; Cass. 12972/2013; Cass. 12525/2018); trova poi conferma dall'esame degli atti che la produzione era avvenuta entro il termine concesso per la regolarizzazione.

Per quanto riguarda la dedotta violazione dell'art. 2051 c.c. la fondatezza dello spiegato gravame si ancora al seguente percorso argomentativo:

- la Corte Territoriale ha ritenuto che il Condominio fosse **solidalmente obbligato a risarcire il danno da infiltrazioni** quale custode anche della porzione esclusiva avente funzione di copertura dell'edificio, dopo aver preso atto che erano stati eseguiti **lavori di riparazione straordinaria**, di importo considerevole, ha dedotto in via presuntiva la dipendenza del pregiudizio dalla cattiva esecuzione dei lavori per il solo fatto che le infiltrazioni si erano manifestate dopo l'esecuzione degli interventi, mandando esente il Condominio da colpa,
- la Corte, tuttavia,
  - ha trascurato di considerare che le cause delle *infiltrazioni si erano manifestate a distanza di anni* dalla esecuzione dell'appalto, allorquando la custodia del lastrico era rientrato nell'esclusiva disponibilità del Condominio,
  - non si è fatta carico di *valutare se anche durante l'esecuzione dei lavori di riparazione, l'impresa avesse conseguito un potere di custodia esclusiva* del lastrico stesso e se il



danno fosse imputabile ad una condotta dell'impresa avente carattere di imprevedibilità ed inevitabilità.

In punto di stretto diritto:

- ai sensi dell'art. 2051 c.c., il **custode è responsabile a titolo oggettivo** per la semplice derivazione del pregiudizio dalla res oggetto di custodia,
- **salva la prova in positivo del caso fortuito** (Cass. 858/2008; Cass. 8005/2010), inteso come
  - dipendenza del danno da un fattore imprevedibile
  - totalmente sottratto alla sua sfera di controllo ed intervento,
  - avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità .
- la **causa esimente** può (in concreto, dipendere anche dal “fatto del terzo”, nella specie può)
  - discendere dal **fatto dell'appaltatore** che abbia eseguito lavori di ristrutturazione sull'immobile;
  - tuttavia, la **semplice consegna del bene all'impresa esecutrice non fa venir meno automaticamente il dovere di custodia** e di vigilanza gravante sul committente, sicché questi resta responsabile, alla stregua dell'art. 2051 c.c., dei danni cagionati ai terzi dall'esecuzione dell'opera
  - salvo che provi il **caso fortuito**, che può coincidere
    - **non** automaticamente con l'**inadempimento** degli obblighi contrattualmente assunti nei confronti del committente,
    - **bensì** con una **condotta dell'appaltatore imprevedibile e inevitabile** nonostante il costante e adeguato controllo da parte del proprietario/committente (a conforto: Cass. 23442/2018; Cass. 7553/2021; Cass. 31601/2021; cfr., nel senso che *il potere esclusivo di custodia in capo all'appaltatore è di norma escluso per il lastrico solare, il quale, indipendentemente dal regime proprietario ovvero da una sua fruizione diretta, mantiene una ineludibile funzione primaria di copertura e protezione delle sottostanti strutture*: Cass. 11671/2018; Cass. 15734/2011)
    - **salva** l'ipotesi che l'appalto comporti il **totale trasferimento** all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile, **non viene meno per il committente, che continui ad esercitare siffatto potere, il dovere di custodia** e di vigilanza e la conseguente responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c. (Cass. 11671/2018; Cass. 23442/2018; 41435/2021; Cass. 31601/2021; Cass. 7553/2021).

\*\*\*\*\*

**- una precisazione processuale sulla rivendica di una pertinenza condominiale : non è nuova la domanda che , anziché comunione ordinaria, qualifichi la fattispecie come condominio edilizio -**

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 27/10/2023, n.29924**

si occupa della controversia nella quale veniva in considerazione la pretesa dell'attore che chiedeva fosse accertata la di lui piena ed esclusiva proprietà di un'area cortilizia, libera da servitù e pesi e, di conseguenza fosse ordinato alla convenuta di cessare ogni turbativa o molestia.

Quest' ultima, in via riconvenzionale, chiedeva che fosse dichiarato il diritto di proprietà in capo alla medesima sull'area in parola, per averla acquistata unitamente all'appartamento e, comunque, per usucapione ventennale; in subordine, che fosse accertata l'esistenza di una servitù di passaggio e, ancora in via ulteriormente gradata, che fosse costituita servitù coattiva di passaggio.

La domanda fu accolta dal Tribunale e la Corte di Appello andò di conforme avviso, evidenziando che solo in appello l'appellante aveva prospettato che il cortile avrebbe dovuto considerarsi pertinenza: ciò costituiva eccezione nuova inammissibile, in quanto introduceva un tema nuovo di decisione.

La convenuta soccombente propose ricorso per Cassazione, che trovava accoglimento, rilevando la Corte:

- la precisazione esposta nell'atto di appello non introduceva (adducendo la natura pertinenziale dell'area oggetto di contestazione) una eccezione nuova in senso stretto, perché i fatti materiali erano quelli esposti in primo grado e non risultavano essere mutati e la qualificazione giuridica appartiene al giudice: a domanda immutata, quindi, la parte si era limitata a sottoporre al vaglio di secondo grado un mero argomento giuridico
- costituisce jus receptum quello secondo il quale non incorre nel vizio di extrapetizione il giudice di appello che **mantenendo fermi i fatti dedotti dalle parti nelle rispettive domande ed eccezioni, adduce a sostegno della propria decisione argomenti giuridici non prospettati dalle parti stesse o diversi da quelli prospettati**, sempre che non venga alterata la sostanziale corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato;
- **solo** le eccezioni in senso proprio, ossia corrispondenti ad un **contro-diritto** del convenuto, devono essere **dedotte dalla parte**, essendone esclusa la rilevabilità d'ufficio, mentre **tutte le altre ragioni** che possono condurre al rigetto della domanda per difetto delle condizioni di fondatezza, possono essere rilevate anche d'ufficio (Sez. L. n. 5390, 08/10/1980, Rv. 409273)
- in tema di appello, poi, **non costituisce domanda nuova**, ai sensi dell'art. 345 c.p.c., la prospettazione di una **qualificazione** giuridica della proprietà in termini di **condominio** edilizio **anziché** di **comunione ordinaria**, ove la ricostruzione si fonda sui medesimi fatti (Sez. 6, n. 7743, 24/03/2017, Rv. 643664).

Risultava, quindi, non condivisibile la decisione di appello, che dichiarava inammissibile il gravame, sotto il profilo del divieto di nova.

Ma c'è un secondo aspetto per cui la pronuncia il commento merita di esser segnalata ed è quello che riepiloga la specifica natura dei **diritti reali**: precisa la Cassazione che detti diritti si qualificano come **“autodeterminati”**. Ciò significa che essi si identificano in base alla **sola indicazione del loro contenuto** (ossia il bene che ne forma l'oggetto) e **non al titolo che ne costituisce il fondamento**, sicché l'allegazione nel giudizio di rivendicazione, in primo come in secondo grado, di un titolo diverso rispetto a quello originariamente posto a base della domanda rappresenta solo un'integrazione delle difese sul piano probatorio, non implicando la proposizione di una domanda nuova né la rinuncia alla valutazione del diverso titolo dedotto in precedenza.

E, quindi, **decisa la controversia sulla base di uno dei titoli suddetti, al giudice dell'impugnazione non è preclusa la decisione sulla base dell'altro o di entrambi i titoli dedotti**, anche se la parte interessata non abbia proposto alcuna specifica doglianza ed istanza in tal senso, giacché l'art. 346 c.p.c., attiene alle domande ed eccezioni non accolte nella sentenza appellata e non riproposte in appello, non agli elementi di prova che, acquisiti al giudizio ma pretermessi dal primo giudice, il secondo ritenga, invece, rilevanti ai fini dell'esatta definizione della controversia (Sez. 6, n. 24435, 17/10/2017, Rv. 646813; conf., ex multis, Cass. nn. 40/2015, 24435/2014, 23851/2010, 26009/2010, 3192/2003, 13270/1999, 9851/199712607/2010).

\*\*\*\*\*

**- una precisazione in tema di pertinenzialità -**

Da **Cassazione civile sez. I, 30/10/2023, n. 30012**- resa in una ben più complessa fattispecie - estrapoliamo un passaggio che ha un diretto interesse in ambito condominiale, dove molte volte si tratta di affermare (o negare) la natura di “pertinenza” attribuita ad un bene accessorio.

Precisa (e schematizza) la Corte:

- la destinazione durevole di una cosa al servizio di un'altra dà luogo ad un **rappporto pertinenziale ai sensi dell'art. 817 c.c., solo se effettuata dal proprietario o dal titolare** di un diritto reale di godimento su entrambe le cose, che intenda con un **atto di disposizione**

della cosa (elemento soggettivo) collegarla ad un'altra in modo da farne un'entità strutturale (elemento oggettivo);

- qualora, di contro, **le cose appartengano a due proprietari diversi** la destinazione dell'una a servizio dell'altra può avvenire solo in forza di un rapporto obbligatorio convenzionalmente stabilito tra il proprietario della cosa principale e quello della cosa accessoria (cfr. Cass. 29.9.2005, n. 19157; Cass. (ord.) 30.10.2018, n. 27636)
- infatti, la costituzione del rapporto pertinenziale presuppone che il proprietario della cosa principale abbia anche la piena disponibilità della pertinenza; in difetto, la destinazione di una cosa al servizio di un'altra può avere luogo solo in forza di un rapporto obbligatorio convenzionalmente stabilito tra il proprietario della cosa principale e quello della cosa accessoria; Cass. 30.7.2004, n. 14559, secondo cui per potersi ravvisare il vincolo pertinenziale tra due beni, tra loro distinti ed autonomi, è necessario che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità anche della cosa accessoria).

\*\*\*\*\*

**- un' interessante presupposto di una pronuncia sulla competenza: implicitamente si ribadisce che il condominio è "consumatore" -**

Questione di rilevante interesse pratico **Cassazione civile sez. II, 30/10/2023, n.30151.**

Il difensore del condominio agiva ex art. 702-bis, c.p.c., chiedendo al Tribunale la condanna del condominio a corrispondergli i compensi professionali per l'opera che egli aveva prestato in una causa civile svoltasi dinanzi al medesimo ufficio giudiziario. Il condominio contestava la domanda e ne ha chiesta il rigetto.

Il Tribunale, in composizione collegiale, con ordinanza riservata provocava il contraddittorio delle parti rilevando, d'ufficio, la questione della propria incompetenza territoriale a favore di altro Tribunale, in applicazione del principio del **foro del consumatore**, avendo parte resistente colà la sede (presumibilmente, o lo studio dell'amministratore o l'ubicazione dell'immobile condominiale). Il condominio aderiva all'indicazione del giudice competente per territorio, non così il ricorrente, pertanto, il Tribunale, declinava la propria competenza in favore del **Tribunale del consumatore-condominio**, dinanzi al quale rimetteva le parti.

Il soccombente proponeva regolamento necessario di competenza, che – tuttavia – al Corte rigettava.

Orbene, non cale qui trascorrere delle questioni di immediato impatto processuale, che hanno determinato il rigetto del gravame. Quel che merita di esser qui ricordato è che viene ribadito (aderendo alla prospettazione assunta dal primo giudice) che il condominio è "consumatore" e, quindi, in suo favore opera la riserva di competenza, prevista dalla disciplina consumeristica. Con un ulteriore, ma non secondario, rilievo: si tratta di un **foro e competenza "rafforzati"**, che prevalgono non solo su quello generale (e su quelli sussidiari-subordinati) previsti dal codice di procedura civile, ma anche su altri "fori speciali" (qual è, per esempio, quello previsto dal procedimento per la determinazione dei compensi del difensore ex articolo 28 della legge 13 giugno 1942, n. 794 ed art. 14 Decreto legislativo - 01/09/2011, n.150 ).

\*\*\*\*\*

**- sulla natura (esclusiva o condominiale) di un bene spurio: nella specie, corte asseritamente condominiale, ma rivendicata come bene solitario -**

Fattispecie ricorrente quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 31/10/2023, n.30229.**

Il Tribunale, previo espletamento CTU al fine di accertare la natura esclusiva o condominiale della proprietà della corte oggetto di causa, in accoglimento della domanda avanzata dall'attore nei confronti del convenuto accertava che il primo era proprietario esclusivo della corte reclamato (che, quindi, non poteva considerarsi proprietà condivisa).

I soccombenti proponevano appello i soccombenti, chiedendo di accertare che essi *erano comproprietari della corte sopra indicata per avere acquistato dai venditori costruttori l'unità abitativa al primo piano di circa 50 mq. Di sola esclusiva proprietà.*

La Corte di Appello riformava integralmente la sentenza di primo grado e accoglieva l'appello principale, dichiarando la natura condominiale della corte reclamata dall'attore come "esclusiva".

L'attore soccombente proponeva ricorso per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

**\* A.** Alla doglianza afferente la mancata considerazione di un fatto decisivo (cioè la risultanza catastali) la Corte oppone il proprio consolidato ammaestramento, in forza del quale **i dati catastali non sono determinanti per attribuire la proprietà di un immobile, né per vincere la presunzione di condominialità dell'art. 1117 c.c.**, che si è (correttamente) ritenuta operante nel momento in cui i costruttori dell'intero fabbricato hanno proceduto alla **prima vendita a terzi di un'unità immobiliare** in esso compresa, vendendo l'unità immobiliare al primo piano **senza riservarsi in modo espresso la proprietà esclusiva della corte**, e quindi prima ancora che gli stessi costruttori vendessero l'unità abitativa al piano terra.

**\* B.** Quanto alla censura fondata sulla mancata considerazione di un **titolo contrario alla comunione** ancorato, secondo la prospettazione del ricorrente, alla sentenza n° 20693 del 2018 (*Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni.*) dolendosi, così, il ricorrente che l'impugnata sentenza non avesse considerato che per stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione dell'art. 1117 c.c., occorresse fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, dovendosi escludere l'operatività della presunzione quando in tale atto la proprietà del bene potenzialmente rientrante tra quelli comuni sia riservata espressamente ad uno solo dei contraenti, oppone, a questa doglianza, la Corte che il giudice del merito ha fatto corretta applicazione del principio (costituente *jus receptum*) in forza del quale "al fine di stabilire se sussista un **titolo contrario** alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., **occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento** di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto, e pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti **riservata** a uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni" (vedi Cass. n. 20693 del 2018; Cass. n. 11812/2011).

In fatto, la sentenza di appello, *dopo avere esaminato l'atto di vendita originario, che ha determinato la nascita del condominio, ha riscontrato che in esso i venditori costruttori non si erano espressamente riservati la proprietà esclusiva della corte*, ed ha specificamente motivato sull'**insufficienza dell'accatastamento e della graffatura catastale pregressi a sostituire l'espressa riserva di proprietà** esclusiva della corte nell'atto di vendita, concludendo quindi correttamente nel senso della mancata prova del superamento della presunzione di condominialità dell'art. 1117 c.c..

andrea andrich  
avvocato in venezia