



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Gennaio 2024

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

a mo' di esergo:

"Non chiuderti nella convinzione indivisa, che sia giusto soltanto quello che dici tu e nient'altro. Chi crede di essere l'unico ad avere saggezza o parola o animo quale nessun altro, una volta aperto si scopre che è vuoto. Un uomo, anche se sapiente e saggio non deve vergognarsi di continuare ad imparare, e di non essere rigido. Vedi come lungo il vorticoso corso dei torrenti, gli alberi flessibili salvano i loro rami, mentre quelli che oppongono resistenza vengono distrutti fino alla radice ... Piegati, concediti di cambiare idea. Se posso esprimere un'opinione, anche se giovane, dico che sarebbe molto bello, se l'uomo fosse traboccante di saggezza per natura; poiché questo quasi mai accade, è meglio che impari da chi dice cose giuste"

Emone a Creonte
ANTIGONE
Sofocle

GENNAIO 2024

360 ancora su impugnazione delibera assembleare: legittimazione attiva e passiva

361 ancora su condominio minimo e funzionamento dell'assemblea

756 assoggettabilità ad IVA del compenso per l'attività non occasionale di amministrazione di condominio: l'amministratore è professionista intellettuale

917 ancora su modifiche delle parti comuni (nella specie, copertura) e diritto al miglior uso ex art. 1102 c.c. Ancora su innovazioni e modifiche, con riferimento alla possibilità di intervenire sul tetto per realizzare una terrazza ad esclusivo beneficio della proprietà solitaria

980 realizzazione di terrazze non autorizzata, regolarizzazione dell'intervento, ripristino del tetto di copertura e risarcimento del danno da infiltrazioni

1436 ancora sul diritto al parcheggio

1569 una sistemica ricostruzione sulla revoca dell'amministratore, partendo dalla ricorribilità per cassazione del decreto della corte di appello che conferma il decreto del Tribunale e sul divieto di nomina dell'amministratore revocato da parte dell'assemblea (introdotto dalla novella)

1595 ancora su nullità ed annullabilità: rimessa alla pubblica udienza il problema della reiterazione della delibera di modifica dei criteri di spesa

1596 la comunione (funzionale) di una strada "asseritamente" comune: regolamenti e tabelle non hanno una diretta rilevanza in ambito petitorio, ma possono avere valore indiziario

1615 insorgenza del condominio, presunzione di condominialità e frazionamento di un'originaria unica consistenza in sede esecutiva: il decreto di trasferimento è l'atto genetico del condominio che rende operativa la presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. (rectius, criterio di appartenenza)

1704 sempre su spese personali anche con riferimento ad attività svolta dall'amministratore nei confronti del singolo condomino: l'assemblea non è un Tribunale, ma è possibile imputare le spese di amministrazione ad un proprietario solitario ex art. 1123 co.2.

2389 ancora un obiter in tema di solidarietà di tutti i comproprietari in relazione ai debiti afferenti il bene comune

2403 opponibilità del regolamento contrattuale al conduttore, nei cui confronti il condominio può agire direttamente, ma il vincolo di destinazione (inquadabile nell'ambito delle servitù) non può essere modificato a maggioranza. Legittimazione dell'amministratore e litisconsorzio in caso di impugnazione della delibera. I vincoli di destinazione: chiarezza e specificità nel regolamento organizzativo (ed in quello assembleare).

2406 supercondominio e quorum assembleari; tabelle millesimali solo per i beni costituiti in supercondominio, calcolo e onere della prova della legittima costituzione dell'assemblea

2520 un obiter sull'efficacia della clausola compromissoria nei confronti del singolo condomino

2533 contratto di somministrazione di energia elettrica ad un condominio ed imputabilità dell'inadempimento al fornitore, pur per inadempienza accertata come imputabile al sub fornitore

2616 una precisazione (vecchio e nuovo testo) sul concetto di indivisibilità

- ancora su impugnazione delibera assembleare: legittimazione attiva e passiva -

Di legittimazione (attiva e passiva) con riferimento all'impugnazione della delibera assembleare si occupa **Cassazione civile sez. II, 05/01/2024, n.360**

Il caso. Il Tribunale, in riforma della decisione emessa dal Giudice di pace, accolse l'impugnativa proposta da un condomino per l'annullamento della delibera assembleare che, nell'approvare la spesa di assistenza legale svolta a favore del condominio in un giudizio in cui questi era stato convenuto, l'aveva ripartita pro quota, oltre che a carico degli altri condomini, anche nei confronti della esponente.

Affermò il Tribunale che *l'attrice, in quel giudizio, si era costituita e difesa assumendo in proprio la lite, separando la sua posizione processuale da quella del condominio*, sicché era venuto meno il rapporto di rappresentanza del difensore del condominio nei suoi confronti, ragion per cui il compenso a questi dovuto non poteva essere posto a suo carico.

La Corte dichiara il ricorso inammissibile per carenza di legittimazione dei ricorrenti (singoli condomini) alla proposizione dell'impugnazione.

Precisa la Corte:

- il ricorso ha ad oggetto l'impugnativa di una delibera dell'assemblea di condominio che ha ripartito una spesa comune
- in materia di impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale, deve ritenersi che
 - la legittimazione **attiva** a proporre la **domanda di annullamento** spetti in via generale ad **ogni singolo condomino**,
 - la legittimazione **passiva** resti **esclusivamente in capo all'amministratore** di condominio.

E' principio assolutamente consolidato quello secondo il quale nelle controversie condominiali, la legittimazione passiva e, conseguentemente, il potere di proporre **impugnazione avverso la sentenza sfavorevole**, può essere riconosciuto ai **singoli condomini** **a. solo** nel caso in cui la lite investa il diritto degli stessi sulle **parti comuni** dell'edificio, nei cui confronti il condomino vanta la posizione di comproprietario pro quota e quindi è titolare di una autonoma situazione giuridica soggettiva distinta dal condominio, inteso come soggetto unitario, e dagli altri partecipanti (Cass. S.U. n. 10934 del 2019; Cass. n. 22116 del 2023)

b. nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di **deliberazioni della assemblea** condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, essendo **l'amministratore unico legittimato passivo**,

- la titolarità del potere di impugnazione spetta a quest'ultimo, in coordinazione con la decisione dell'assemblea,
- non è ammissibile il gravame avanzato da un singolo condomino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio (Cass. n. 2636 del 2021; Cass. n. 29748 del 2017; Cass. n. 19223 del 2011; Cass. n. 9213 del 2005).

- ancora su condominio minimo e funzionamento dell'assemblea -

Ribadisce principi noti in tema di condominio minimo **Cassazione civile sez. II, 05/01/2024, n.361**.

Si discuteva su chi dovesse (in un condominio composto da due sole unità) sopportare i costi di dati interventi.

Nel dettaglio, l'attore adduceva che la controparte aveva dato inizio ad opere funzionali al frazionamento di metà della villa in due diverse unità abitative, con contestuale *occupazione del terreno comune e la violazione del regolamento condominiale*, lagnanze che avevano portato alla

sospensione giudiziale dei lavori. La convenuta – oltre al rigetto ella domanda – chiedeva, in via riconvenzionale, la condanna al risarcimento dei danni subiti, in conseguenza della sospensione dei lavori.

Avverso la sentenza di appello, proponevano ricorso per cassazione i convenuti soccombenti. Non è qui il caso di entrare nel merito della controversia, bastando rilevare, a' fini che qui ne occupano, la conferma che offre la Corte di un orientamento assolutamente consolidato. Si legge, infatti, in motivazione: ove, i partecipanti al condominio siano due, dovendo ravvisarsi un "**condominio minimo**", rispetto al quale

a. operano le norme in tema di **organizzazione** e (ad es., artt. 1120,1121,1129,1130,1131,1132,1133,1135,1136,1137,1138 c.c.),

b. nonché (e specialmente) quelle **procedimentali** sul funzionamento dell'assemblea,

c. la particolare struttura e composizione dell'ente, **impedisce**, comunque, il ricorso al **principio di maggioranza assoluta** sotto il profilo dell'elemento personale

c. quindi: l' **assemblea del condominio minimo**, invero, agli effetti dell'art. 1136, commi 1 e 2, cod. civ. (precisa la Corte, secondo il testo vigente rationae temporis, ma la novella non introduce, in parte qua, significative modificazioni), **si costituisce regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e delibera validamente soltanto con decisione unanime** di ambedue i comproprietari (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16337 del 30/07/2020, Rv. 658749 - 01; Cass. Sez. U, Sentenza n. 2046 del 31/01/2006, Rv. 586562 – 01).

- assoggettabilità ad IVA del compenso per l'attività non occasionale di amministrazione di condominio: l'amministratore è professionista intellettuale -

Una divagazione fiscale, se così possiamo dire, apre l'anno: **Cassazione civile sez. trib., 09/01/2024, n.756** si occupa del regime fiscale afferente il compenso dell'amministratore di condominio.

Il ricorrente deduceva la violazione degli artt. 4 e 5 del D.P.R., n. 633 del 1972, imputando alla commissione tributaria regionale di aver errato nel ritenere che l'attività svolta dal ricorrente fosse soggetta ad Iva dovendosi – per contro – ritenere che la soggettività IVA, per esplicita ed inequivoca volontà legislativa, *presupponeva sempre un'attività professionale "abituale" e non già meramente occasionale per come effettivamente svolta in favore di un solo condominio ... posto che con riferimento agli altri tre condomini l'attività in questione era stata esercitata solo per pochi giorni.*

La Corte ritiene l' infondatezza del motivo, ribadendo che i giudici di secondo grado avevano correttamente affermato e ritenuto che **l'attività di amministratore di condominio svolta dal ricorrente fosse soggetta ad Iva, perché era esercitata per professione abituale, anche se non era svolta in forma esclusiva.**

Si ribadisce, dunque, che "In tema di IVA, il compenso dell'amministratore di condominio non è assoggettabile ad imposta, ai sensi dell'art. 5, secondo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1977, n. 633, soltanto se l'attività venga espletata senza l'impiego di mezzi organizzati, rientrando tale attività, altrimenti, tra le prestazioni di servizi espletate nell'esercizio di arti e professioni" (Cass., 1 giugno 2007, n. 12916; Cass., 24 luglio 1996, n. 6671).

Rileva - a tal fine – ed è, quello appena richiamato, argomento che concorre ad affermare la "professionalità" dell'amministratore, posto che -dice la Corte - un rapporto di **collaborazione continuata e continuativa** è configurabile se:

- a) l'attività prestata ha contenuto intrinsecamente artistico o professionale;
- b) è svolta nell'ambito di un rapporto unitario con il soggetto che la richiede;
- c) viene prestata senza vincolo di subordinazione;
- d) viene prestata senza impiego di mezzi organizzati da parte del collaboratore;
- e) è compensata con una retribuzione periodica prestabilita.

La Corte rileva che si tratta di **requisiti che sono tutti riscontrabili nell'attività di amministratore di condominio**, consistente, come si ricava dagli artt. 1130 e 1131 del codice civile concernenti le sue attribuzioni, **nell'eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, nel disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune**, in modo che sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini, nel riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, nel compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Inoltre, nei limiti di tali attribuzioni o dei maggiori poteri eventualmente conferiti dal regolamento di condominio o dall'assemblea, egli ha la rappresentanza dei condomini e può stare in giudizio sia per essi contro i terzi sia contro alcuno di essi per tutti gli altri.

E qui sta il punto:

- si tratta di **attività intellettuale e tecnica** e non meramente materiale,
- ad essa va riconosciuto contenuto **intrinsecamente professionale** (cioè il contenuto proprio di una **professione intellettuale**),
- **professione intellettuale che viene prestata nell'ambito di un rapporto unitario e continuativo con il soggetto che la richiede, il condominio o - se non si voglia ammettere la soggettività del condominio - il gruppo dei condomini**,
- che si traduce in una serie di **prestazioni protrate nel tempo**, finalizzate alla gestione delle cose comuni, effettuate da un **soggetto che è organo del condominio**, agendo questo tramite il suo amministratore;
- svolta **senza vincolo di subordinazione**, non essendo l'amministratore subordinato al potere disciplinare e a quello direttivo del gruppo dei condomini,
- l'amministratore, accanto all'obbligo di eseguire le deliberazioni dell'assemblea, anche **poteri decisionali autonomi** seppure nell'ambito dell'amministrazione ordinaria (come può argomentarsi a contrario dall'art. 1135, ultimo comma cod. civ.);
- è, quella dell'amministratore professionista intellettuale, **attività che non richiede di per sé l'impiego di mezzi organizzati da parte del prestatore**, non imponendo il suo espletamento l'utilizzazione di particolari strumenti e di attività
- e che (come ogni professione intellettuale che si rispetti) qualora l'assemblea non abbia stabilito che l'ufficio di amministratore sia gratuito, **dà diritto a compenso**, che viene riscosso periodicamente con la riscossione dei contributi corrisposti dai singoli condomini, essendo in questi incluso;

Si ribadisce (seguendo una tesi cara, per primo a Francesco Galgano che quello dell' "organizzazione", Galgano lo dice per l' imprenditore) che il requisito dell'organizzazione è un pseudo-requisito, l'assenza dell'impiego di mezzi organizzati, non costituisce, precisa la Corte, un carattere necessario dell'attività in questione, che va – comunque – qualificata come attività riconducibile alle professioni intellettuali.

Per altro verso, si dà rilievo all' organizzazione sotto il profilo dell'effettività dell'azione amministrativa: è vero che essa può mancare, ma quando un soggetto si occupi dell'amministrazione di una pluralità di condomini, costituiti da un elevato numero di partecipanti, **non è pensabile che l'attività possa essere espletata senza l'utilizzazione combinata di una pluralità di mezzi** (calcolatrici, fotocopiatrici, computers, schedari etc.) e, quindi, senza carattere di professionalità o, per lo meno, senza un congruo apparato organizzativo (Cass., 24 luglio 1996, n. 6671, in motivazione).

I "mezzi", in altre parole, non sono elemento dirimente. L'attività dell' amministratore condominiale resta in via generale attività propria delle professioni intellettuali e solo se esercitata marginalmente, dunque, in modo esercitata in modo " occasionale o limitato" perde questa sua naturale

caratterizzazione e diviene collaborazione continuativa (ma solo a fini fiscali). Ma anche la collaborazione continuata e continuativa non è incompatibile con la qualifica di professionista intellettuale, posto che l'amministrazione può essere concretamente esercitata in due modi:

a. l'attività viene prestata senza impiego di mezzi organizzati (il che normalmente accade quando l'amministrazione riguarda *un solo condominio o un numero limitato di condomini costituiti da un numero ristretto di partecipanti*) ed in tal caso, inerendo ad un rapporto di collaborazione coordinata e continuativa, in virtù del disposto del secondo comma dell'art. 5 del D.P.R. n. 633 del 1972, non si considera svolta nell'esercizio di arti e professioni, con la conseguenza che il relativo compenso non è assoggettabile ad IVA;

b. quando l'attività viene espletata con impiego di mezzi organizzati da parte dell'amministratore, e, dunque, assume questa specifica caratterizzazione di "professionalità" non può essere inclusa tra le prestazioni di servizi inerenti ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 597 del 1973, e, di contro, rientra tra le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di arti e professioni, con la conseguenza, in particolare, della assoggettabilità del relativo compenso ad IVA.

E' interessante rilevare – in conclusione – come sia evidente che (salvo i, pur non condivisibili, casi di "amministratore "fai da te", nel qual caso si ha una collaborazione continuativa che potremmo definire "meramente gestionale", cioè, senza l' impiego di particolari strutture operative) la precisazione svolta dalla Corte (pur se riferita all'aspetto fiscale si perimetra in un ambito di fiscale) evidenzia che quel che qualifica l'amministratore è il contenuto professionale dell'attività esercitata. Se – come nel caso considerato dalla Corte – questa attività è svolta attraverso l' utilizzo di una struttura "organizzata" questo specifico dato evidenzia un ulteriore aspetto di "professionalità".

- realizzazione di terrazze non autorizzata, regolarizzazione dell' intervento , ripristino del tetto di copertura e risarcimento del danno da infiltrazioni. Ancora su innovazioni e modifiche, con riferimento alla possibilità di intervenire sul tetto per realizzare una terrazza ad esclusivo beneficio della proprietà solitaria -

Di uso più intenso (e dei limiti imposti ai condomini) si occupa **Cassazione civile sez. II, 10/01/2024, n.917.**

Gli acquirenti di un' unità immobiliare posta all' ultimo piano e comprendente anche due terrazze che i convenuti avevano realizzato senza autorizzazione assembleare, convenivano al giudizio del Tribunale i loro danti causa, che avevano assunto l'impegno di farsi carico di qualunque richiesta formulata dai condomini e di ogni conseguenza derivante dalla mancanza dell'autorizzazione condominiale (anche per eventuali richieste di indennità di sopraelevazione); lamentavano anche l'esistenza di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti da porte - vetrate di accesso ai terrazzi e dal soffitto, oltre che vizi agli impianti del gas.

Adducendo l' inadempimento dei convenuti, chiedevano fosse accertato il loro obbligo di provvedere al rifacimento del tetto e a risarcire i danni per il deprezzamento dell'immobile e per le infiltrazioni d'acqua, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute: per quel che riguardava, poi, i danni da infiltrazioni, chiedevano di estendere la condanna al Condominio per i danni cagionati dall'omessa manutenzione del lastrico.

Il Tribunale, condannava i convenuti, nei confronti del Condominio, a ripristinare il tetto, e a risarcire i danni da infiltrazioni patiti dagli attori.

Parzialmente riformata la sentenza in appello con l'estensione della condanna al ripristino del tetto anche agli acquirenti dell'immobile e confermando l'illiceità delle terrazze ai sensi degli artt. 1120 c.c., condannava, altresì, i venditori a rimborsare una parte del corrispettivo percepito.

I soccombenti venditori ricorrevano per Cassazione ed i resistenti dispiegavano ricorso incidentale.

Il ricorso incontrava il parziale favore della Corte, con riferimento:

a) ricorso principale: **violazione degli artt. 1102 e 1122 c.c.** per aver la Corte di merito ritenuto che la *sostituzione di parte del tetto* dell'edificio con due terrazzi costituisse un'innovazione illecita in mancanza di preventiva autorizzazione assembleare. Di contro, *tale modifica della parte comune non ricadeva nella previsione dell'art. 1120 c.c., ma era disciplinata dall'art. 1102 c.c.*, al qual fine occorreva considerare che era stata **demolita solo una parte** limitata del tetto e che la creazione delle terrazze **non aveva alterato la originaria funzione di copertura**, non potendosi infine trascurare che gli altri condomini non avevano alcuna possibilità di utilizzazione particolare del tetto, conseguendone la piena legittimità delle opere.

b) ricorso incidentale: violazione dell'art. 100 c.p.c., perchè la Corte di merito, avendo ritenuto assorbita la domanda di accertamento della legittimità delle opere per effetto dell'accoglimento della domanda subordinata di demolizione, avrebbe illegittimamente pregiudicato l'interesse degli acquirenti alla conservazione delle terrazze, la cui conservazione accrescerebbe in maniera significativa il valore commerciale della porzione esclusiva.

Queste le ragioni addotte dalla Cassazione a fondamento dell' accoglimento dei motivi:

Viene, in premessa, ribadita la distinzione sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo (Cass. 2126/2021; Cass. 20712/2017; Cass. 18052/2012; Cass. n. 20712; Cass. 240/1997):

- tra le innovazioni di cui all'**art. 1120 c.c.**
 - dal punto di vista oggettivo = si tratta di opere di **trasformazione**, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione
 - dal punto di vista soggettivo = rileva l'**interesse collettivo** di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea
- e le modificazioni disciplinate dall'**art. 1102 c.c.** (c.d. innovazioni solitarie)
 - dal punto di vista oggettivo = si tratta di facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e **razionale utilizzazione** della cosa;
 - dal punto di vista soggettivo = le modificazioni non si confrontano con un **interesse generale**, ma con quello **del singolo condomino**, essendo volte al suo solo perseguimento

Per questo, ricorda la Corte costituisce **innovazione** ex art. 1120 c.c., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solo quella che alteri l'entità materiale del bene, operandone la trasformazione, o ne modifichi la destinazione, ove il bene assuma, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale o sia utilizzato per fini diversi da quelli originari.

Se, invece, la modificazione della cosa comune risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., cioè, in quello della modifica, che, sebbene dettato in materia di comunione ordinaria, è applicabile in materia di condominio degli edifici per effetto del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c.

Ed è per questo, dice la Corte (citando Cass. 14107/2012; Cass. 2126/2021), che **il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo**, a condizione che

a. si tratti di intervento che dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene in rapporto alla sua estensione

b. sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio mediante idonei materiali

Questa perimetrazione, di vero, è una traduzione pratica dei limiti al più intenso godimento solitario definito dall'art. 1102 c.c. (Cass. 14107/2012; Cass. 857/2019; Cass. 13503/2019; Cass. 41490/2021; Cass. 19939/2022; Cass. 2971/2023) e, cioè:

a. non deve essere alterata la funzione del bene (l'alterazione della funzione del bene, per esser ostativa all' intervento solitario, deve essere effettiva e non può consistere in una semplice modificazione materiale)

b. non deve essere impedito il pari uso: non inteso come identità di contemporaneo uso. Precisa la Corte, “ *non deve consistere nel medesimo uso che possa invece farne il singolo che si trovi in un rapporto particolare e diverso con la cosa, ma di uso anche inteso ma che possa essere effettivo, occorrendo individuare, in concreto, i sacrifici alle facoltà di godimento che tale modifica apporti, senza dar rilievo ad una astratta possibilità di uso alternativo o un suo ipotetico depotenziamento* .

Dal generale al particolare: se, dunque, queste sono le caratteristiche (in specie, delle innovazioni) **le opere di cui si discute non costituiscono - quindi - innovazioni suscettibili di autorizzazione ai sensi dell'art. 1120 c.c.**: la norma riguarda non le opere *intraprese dal singolo* per realizzare un miglior uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., ma quelle *volute dall'assemblea condominiale con la maggioranza prescritta*.

Tuttavia, le ragioni di salvaguardia sono esattamente sovrapponibili, sia per gli interventi effettuati con le finalità di cui all'art. 1102 c.c., sia con riferimento alle innovazioni (vietate) ex art.1120 co.2 c.c. Occorre considerare che secondo il disposto dell'art. 1120, comma 2 c.c. (Cass. 11455/2015; Cass. 18350/2013; Cass. 14607/12) debbono, perciò, ritenersi vietate le innovazioni (e, di riflesso, le modificazioni):

- che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato,
- che ne alterino il decoro architettonico

Per cui è demandato al giudice del rinvio il compito di accertare, in concreto:

a. la compatibilità dell'intervento con i limiti derivanti dall'art. 1102 c.c. (*purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto*)

b. il rispetto dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. (*Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla **stabilità** o alla **sicurezza** del fabbricato, che ne alterino il **decoro architettonico** o che rendano talune parti comuni dell'edificio **inservibili** all'uso o al godimento anche di un solo condomino*),

Tutto ciò alla luce del necessario coordinamento normativo che deve farsi tra l'art. 1102, l'art. 1120 e, ove si tratti di interventi sulle parti esclusive, con l'art. 1122 c.c. (a conforto si cita Cass. 11455/2015).

*

Per quanto riguarda il danno da infiltrazioni, per accogliere il corrispondente gravame la Corte ricorre ad argomenti noti:

- la responsabilità per le **infiltrazioni** nella proprietà esclusiva provenienti dalle parti condominiali **non viene in considerazione una condotta illecita**, commissiva o omissiva, imputabile al Condominio
- parallelamente, si sottolinea che **il condominio è custode** dei beni e dei servizi comuni ed è quindi obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché non sia recato pregiudizio a terzi, sicché risponde "ex" art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (Cass. 15291/2011; Cass. 7044/2020)
- la fattispecie di cui all'art. 2051 cod. civ. individua un'ipotesi di **responsabilità oggettiva** e non una presunzione di colpa, essendo **sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia** tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo
- la responsabilità è **esclusa solo dal caso fortuito**, fattore che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa che ne è fonte immediata, ma ad un elemento esterno, la cui prova compete al custode (Cass. 26051/2008; Cass. Cass. 858/2008; Cass. 8005/2010).

Ed è per questo che – anche sotto questo profilo si impone la riconsiderazione della doglianza, che erroneamente la Corte territoriale aveva ritenuto assorbita.

-ancora su modifiche delle parti comuni (nella specie, copertura) e diritto al miglior uso ex art. 1102 c.c. - fattispecie concettualmente assimilabile a quella fin qui considerata è fornita da **Cassazione civile sez. II, 10/01/2024, n.980**,

Il condominio – originario attore – aveva chiesto fosse ordinato agli acquirenti di un attico al quinto piano e di sovrastante locale superattico, il ripristino dello stato dei luoghi e il risarcimento del danno per effetto delle modifiche apportate a due pensiline, aventi funzione di copertura delle porzioni sottostanti, ciò sul presupposto che la precedente proprietaria avesse sottratto porzioni comuni alla loro originaria destinazione mediante l'apposizione di una ringhiera perimetrale sulla pensilina ad est e con la sostituzione di una finestra in porta finestrata in corrispondenza della pensilina ad ovest, oltre che con la collocazione di mobili, tendaggi e di un sistema di illuminazione.

Il contraddittorio veniva esteso anche nei confronti della venditrice ed il Tribunale ordinava la rimozione degli ingombri presenti sulla sola pensilina ovest, evidenziando che le opere non consentivano più, come in passato, di mantenere in loco le antenne televisive, contemporaneamente escludendo che le altre modifiche avessero alterato la destinazione delle parti comuni o impedito il pari uso. La sentenza è stata riformata in appello, ritenendosi che entrambe le modifiche avessero radicalmente mutato la destinazione delle pensiline, sottraendole all'uso comune ed incorporandole nella proprietà esclusiva dei convenuti.

I convenuti ricorrevano per Cassazione, ottenendo il favore della Corte la quale ribadiva:

- l'art. 1102 c.c. consente a ciascun proprietario di far un uso più inteso della cosa comune, a condizione che non sia alterata la funzione del bene e non impedito il pari uso
- le limitazioni poste dall'art. 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, ovvero il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo partecipante di servirsi del bene per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità (cfr. Cass. 12344/1997; Cass. 3376/1988; Cass. 6458/2019; Cass. 8177/2022).
- l'alterazione della funzione del bene deve essere effettiva e non può consistere in una semplice modificazione materiale del bene;
- la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non va intesa in termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, il che comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio nel godimento dell'oggetto della comunione (Cass. 13261/2004; Cass. 7466/2015)
- non si richiede allora che il pari uso debba consistere nel medesimo uso che possa invece farne solo il singolo che si trovi in un rapporto particolare e diverso con la cosa, ma di uso - da parte degli altri, ma che possa essere effettivo, occorrendo individuare in concreto e non solo in astratto i sacrifici alle facoltà di godimento che tale modifica possa apportare, senza dar rilievo ad una astratta possibilità di uso alternativo o un suo ipotetico depotenziamento (cfr., testualmente, Cass. 14107/2012; Cass. 857/2019; Cass. 13503/2019; Cass. 41490/2021; Cass. 19939/2022; Cass. 2971/2023)
- qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso individuale, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato solo dagli interessi altrui e ove sia possibile prevedere che gli altri contitolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (Cass. 18038/2020).

Questo premesso in termini generali, osserva la Cassazione (ed è così interessante il caso concreto, che si impone trascorre al suo specifico esame) che la Corte di merito ha ritenuto illegittime le modifiche alle pensiline comuni, sostenendo che ne era stata alterata l'originaria funzione di copertura, ed ha affermato che i ricorrenti si erano appropriati della res, precludendo qualsivoglia facoltà di utilizzo da parte degli altri comproprietari.

Contraddittoriamente, però, la stessa sentenza dà però conto del fatto che sulla pensilina est era stata semplicemente apposta una ringhiera perimetrale per l'esercizio dell'affaccio in condizioni di sicurezza, senza alcuna ulteriore modificazione materiale che potesse - anche solo in astratto - comprometterne la funzione originaria o la consistenza.

Se questo intervento si parametrava ai divieti cui è sottoposta la facoltà di uso più intenso, si ha immediata contezza che la sola apposizione della ringhiera non poteva di per sé considerarsi oggettivamente incompatibile con (a) la **funzione di copertura**, (b) né comportare l'**attrazione del bene nella sfera esclusiva dei ricorrenti**, sottraendolo all'uso comune.

Per altro verso, non si può neppure richiamare l'art. 1102 c.c., senza tener conto che la creazione di un punto di agevole accesso dalla porzione esclusiva era prioritariamente funzionale ad un **uso più intenso del bene comune**, favorito dalla contiguità tra l'appartamento e la pensilina comune. A fronte di ciò si rendeva necessario - ma ciò non ha fatto il giudice di prossimità - accertare se gli altri condomini godessero di un accesso diretto all'area in contestazione, e evidenziare le ragioni della ravvisata impossibilità di mantenere le antenne dei singoli sulla pensilina ad ovest a causa della collocazione di arredi e di tende di protezione dal sole, trascurando che l'assemblea aveva già deliberato lo spostamento delle antenne in altro luogo.

- ancora sul diritto al parcheggio -

Sull' "eterno ritorno" che è quello spinoso argomento del "diritto al parcheggio" pronuncia **Cassazione civile sez. II, 15/01/2024, n.1436**.

Una precedente causa, definita con altra sentenza della Corte, che determinò il passaggio in giudicato dell' accertamento del diritto degli attori, di posteggiare un'autovettura ciascuno nello spazio locale sottostrada, destinato secondo la licenza edilizia a parcheggi, sulla base del vincolo Respinta, perché nuova, la corrispondente domanda, la ricorrente chiedeva - nel giudizio oggetto di disamina - la ricorrente chiedeva che fosse accertato l'obbligo dei singoli condomini convenuti a corrisponderle il corrispettivo del diritto d'uso loro riconosciuto dalla prima sentenza, con condanna dei medesimi al pagamento di quanto dovuto, nonché l'accertamento della destinazione dell'autorimessa al ricovero di n. 15 autovetture (di cui quattro spettanti alla stessa attrice) e della sua incapienza al contestuale parcheggio delle stesse, con conseguente ordine all'amministratore del condominio di disporre una turnazione atta a consentire il pari uso di tutti gli aventi diritto.

Il Tribunale dichiarava - tra l'altro - il diritto della ricorrente a parcheggiare una sola vettura nel locale autorimessa; dichiarando che gli oneri condominiali relativi a quest'ultimo andavano ripartiti in 12 quote, di cui una a carico dell'attrice e le rimanenti a carico dei soggetti ai quali la prima decisione aveva attribuito il diritto d'uso come area di parcheggio o dei loro aventi causa; rigettando ogni altra domanda.

La Corte d'appello respingeva l'appello principale proposto dalla ricorrente ed accogliendo in parte l'appello incidentale proposto dal Condominio, ha accolto parzialmente la domanda riconvenzionale di rimborso spese per l'adeguamento del locale autorimessa.

Proposto ricorso per Cassazione da parte della soccombente, questo incontrava il favore della Corte, la quale poneva il seguente percorso motivazionale.

a. La sostituzione automatica della clausola che riservi al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio ai sensi dell'art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942, come introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967, con la norma imperativa che sancisce il **proporzionale**

trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio, attribuisce al venditore, ad integrazione dell'originario prezzo della compravendita, il **diritto al corrispettivo del diritto d'uso sull'area medesima.**

b. Tale attribuzione, precisa la Corte, ha la specifica funzione di **riequilibrare** il sinallagma funzionale del contratto, alterato dall'attribuzione ex lege del diritto al parcheggio.

c. Tuttavia, il diritto dell'alienante al corrispettivo del diritto d'uso sull'area attribuito ex lege **non** sorge, tuttavia, **automaticamente** dalla menzionata norma imperativa, ma costituisce **effetto dell'atto di autonomia privata** concluso dall'acquirente delle singole unità immobiliari col costruttore – venditore: si richiede – quindi - che, secondo il principio dispositivo, costituisca oggetto di **apposita domanda** spiegata da quest'ultimo, quale avente diritto alla esecuzione della prestazione di cui si tratta.

A conforto di tale disteso la Corte invoca una serie di precedenti: Cass. n. 2265 del 2019; n. 22154 del 2018; n. 5160 del 2006; n. 1248 del 2000, enunciando – a' fini del disposto giudizio di rinvio, il seguente principio di diritto: *in caso di automatico trasferimento del diritto di uso di area destinata a parcheggio, il diritto del venditore al corrispettivo integrativo dell'originario prezzo deve (a) costituire oggetto di apposita autonoma domanda, la parte che, nel corso del giudizio sul riconoscimento del diritto d'uso sugli spazi vincolati, non l'abbia ritualmente avanzata, (b) ben può proporla successivamente, senza che a ciò siano di ostacolo la precedente pronuncia di nullità del contratto stipulato e la conseguente integrazione "ope legis", operando il principio secondo cui (c) il giudicato copre il dedotto ed il deducibile con esclusivo riferimento alla domanda fatta valere in concreto ed alla ragione affermata in sentenza, ma non anche relativamente ad una richiesta diversa nel "petitum" e nella "causa petendi", che la parte ha facoltà di introdurre, o meno, nello stesso processo.*

*

Pronunciando sul secondo motivo di ricorso (anch' esso accolto) la Corte distingue tra azione di nullità per la violazione del vincolo di destinazione, da un lato, e diritto d'uso dell'area a parcheggio, dall'altro, in relazione alla (erroneamente) ritenuta imprescrittibilità del diritto.

Questa l'affermazione della Corte di appello specificatamente censurata: *"il diritto d'uso di cui si discute ha natura reale, in quanto accede ad ogni unità immobiliare facente parte del condominio nel senso che e connesso, ex lege, alla proprietà dei singoli immobili e, come tale, può sempre essere azionato, senza limiti di prescrizione, con azione di nullità della originaria compravendita che tale diritto abbia escluso".*

Precisano gli ermellini:

a) l'**imprescrittibilità ex art. 1422 c.c. dell'azione di nullità del contratto** concluso in violazione della normativa urbanistica che prescrive la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggio non comporta altresì la **imprescrittibilità della domanda di riconoscimento del diritto d'uso** derivante da quel vincolo.

b) dunque:

b.1.) il **diritto all'uso dell'area pertinente** ad un fabbricato per parcheggio dell'auto e, sì, di natura reale, ma **si prescrive, agli effetti degli artt. 1026 e 1014 c.c., per (non uso)** e, quindi, per il mancato esercizio dei poteri ad esso inerenti protrattosi **venti anni** dall'acquisto dall'unità immobiliare.

b.2.) non ha tal fine il rilievo (per escludere l'operatività della "prescrizione per non uso") l'**impedimento frapposto dal costruttore-venditore** che non abbia consegnato il possesso del bene, considerando, tra l'altro, che non si tratta di **diritto indisponibile** e perciò non soggetto alla prescrizione (Cass. n. 23669 del 2016; n. 1214 del 2012; n. 16053 del 2002; n. 12736 del 1997).

- una sistemica ricostruzione sulla revoca dell'amministratore, partendo dalla ricorribilità per cassazione del decreto della corte di appello che conferma il decreto del Tribunale e sul divieto di nomina dell'amministratore revocato da parte dell'assemblea (introdotto dalla novella) -

Una sistemica decisione in tema di prorogatio e di poteri dell'amministratore cessato (per qualsiasi causa) è posta da **Cassazione civile sez. II, 16/01/2024, n.1569.**

Alcuni condomini chiedevano la revoca dell'amministratore incaricato e la nomina, ai sensi dell'art. 1129 c.c., di un amministratore giudiziario.

Il Tribunale dichiarava l'improcedibilità del ricorso presentato per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione ex art. 5 D.Lgs. n. 28/2010, e per l'effetto condannava i ricorrenti al pagamento delle spese processuali.

La Corte di appello, adita in sede di reclamo, nella resistenza del Condominio e dei condomini appellati, rigettava il reclamo e compensava le spese di lite.

Adduceva la Corte, a sostegno del decisum concretamente assunto:

- il **comma 4 lett. f) dell'art. 5 comma 1 bis del D.Lgs. n. 28/2010** escludeva l'applicazione della condizione di procedibilità, consistente nel preventivo ed obbligatorio esperimento del procedimento di mediazione, ai procedimenti che si svolgevano in camera di consiglio,
- il procedimento per la revoca dell'amministratore di condominio costituisce un procedimento camerale plurilaterale tipico e ciò determinava il rigetto dell'eccezione di improcedibilità sollevata nella fase del giudizio di prime cure dai resistenti.
- doveva, per contro, ritenersi fondata l'eccezione di improcedibilità sollevata dagli originari resistenti, che nel costituirsi avevano dedotto l'**insussistenza dei presupposti per procedere alla nomina di un amministratore**, in particolare, la presenza di otto condomini richiesta dall'art. 1129, primo comma c.c., per essere il Condominio composto da sole n. 5 unità abitative,
- l'improcedibilità impediva di valutare nel merito il ricorso, anche in considerazione del fatto che prima della presentazione del ricorso era stato **regolarmente nominato dall'assemblea l'amministratore condominiale** in sostituzione del dimissionario.

Avverso tale decreto (che rilevava, tra l'altro, che i ricorrenti non avevano neppure indicato la ricorrenza di presunte, gravi, irregolarità) veniva proposto ricorso per Cassazione, che – tuttavia – la Corte rigettava, rilevando che:

- è **inammissibile il ricorso per cassazione**, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo contro il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento che non ha carattere decisorio, giacché non preclude la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio di cognizione, del diritto su cui il provvedimento incide. Tale ricorso e, invece, **ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese** del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (si rinvia, anche "per la più completa motivazione", a Cass. 28 ottobre 2020 n. 23743, non massimata; Cass. 13 novembre 2020 n. 25682; Cass. 28 luglio 2020 n. 15995; Cass. 18 marzo 2019 n. 7623; Cass. 11 aprile 2017 n. 9348; Cass. 30 marzo 2017 n. 8283; Cass. 1° luglio 2011 n. 14524; Cass., Sez. Un., 29 ottobre 2004 n. 20957).
- E' orientamento interpretativo consolidato quello secondo il quale (Cass., Sez. Un., n. 20957/2004) la conclusione che il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al **regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c.** Tale norma, infatti, trova applicazione anche ai provvedimenti di natura camerale e non contenziosa, come quelli in materia di revoca dell'amministratore di condominio, sicché, mentre la decisione nel merito del ricorso di cui all'art. 1129, comma 11, c.c. non è ricorribile in cassazione, la

conseguenziale statuizione relativa alle spese, in quanto dotata dei caratteri della definitività e della decisorietà, e impugnabile ai sensi dell'art. 111 Cost. (cfr. Cass. 23 giugno 2017 n. 15706; Cass. 11 aprile 2017 n. 9348; Cass. 1° settembre 2014 n. 18487; Cass. 26 giugno 2006 n. 14742).

Si deve, dunque, concludere, dice la Corte, che *il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio si svolge in camera di consiglio, si conclude con decreto reclamabile alla corte d'appello (art. 64 disp. att. c.p.c.) e si struttura, pertanto, come giudizio camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o "status"* (cfr. Cass. n. 15706/2017 cit.; Cass., Sez. Un., n. 20957/2004 cit.). Dunque, il provvedimento della Corte di Appello che decide sul reclamo avverso il decreto di primo grado che decide in tema di revoca dell'amministratore:

- non ha carattere decisorio e definitivo,

- non è, per questo, ricorribile per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.,

- mentre:

- può essere **revocato o modificato** dalla stessa corte d'appello, per un **preesistente vizio di legittimità** o per un **ripensamento sulle ragioni** che indussero ad adottarlo
- resta attribuita al tribunale, giudice di primo grado, la competenza a disporre la **revisione** del provvedimento emesso in sede di reclamo, sulla base di **fatti sopravvenuti** (cfr. Cass. n. 7623/2019 cit.; Cass. 1° marzo 1983 n. 1540), ai sensi dell'**art. 742 c.p.c.**, atteso che quest'ultima disposizione si riferisce, appunto, *unicamente ai provvedimenti camerale privi dei caratteri di decisorietà e definitività* (cfr. Cass. 6 novembre 2006 n. 23673).

- tale provvedimento **non costituisce "sentenza"**, ai fini ed agli effetti di cui all'art. 111, comma 7 Cost., essendo sprovvisto dei richiesti caratteri della definitività e decisorietà, in quanto

- non contiene alcun giudizio in merito ai fatti controversi,
- non pregiudica il diritto del condomino ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale,
- né il diritto dell'amministratore allo svolgimento del suo incarico.

In altri (e conclusivi) termini: si tratta di **provvedimento non suscettibile di acquisire forza di giudicato, atteso che la pronuncia di revoca (o meno) resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale**, e non può perciò costituire autonomo oggetto di impugnazione per cassazione, avendo anche la pronuncia sull'osservanza delle norme processuali necessariamente la medesima natura dell'atto giurisdizionale cui il processo è preordinato (arg. da Cass. 5 febbraio 2008 n. 2756; Cass. 7 luglio 2011 n. 15070; Cass. 1° febbraio 2016 n. 1873; Cass. 18 gennaio 2018 n. 1237).

La Corte assoggetta a prova di resistenza questo percorso argomentativo, considerando la possibilità di una sua revisione (che viene esclusa) alla luce della novella introdotta dalla **legge 11 dicembre 2012 n. 220**, rimarcando che – anche dopo la novella - resta da **confermare la mancanza di attitudine al giudicato** del provvedimento con cui il tribunale pone termine ante tempus al rapporto tra amministratore e condomini.

Non è di ostacolo a tale prospettazione il disposto del **comma 13 dell'art. 1129 c.c.**, in forza del quale **"in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato"**. Il divieto di nomina dell'amministratore revocato

- è **esterno** al rapporto processuale determinato dal procedimento camerale di revoca, il quale intercorre unicamente tra il condomino istante e l'amministratore, senza imporre e nemmeno consentire l'intervento dei restanti: cfr. Cass. 21 febbraio 2020 n. 4696)

- ed è **temporaneo**, e non comprime definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, rilevando soltanto per la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione

- il divieto di nomina posto dal riformato art. 1129, comma 13 c.c.

- funziona, in realtà, nei confronti dell'assemblea, precludendole di rendere inoperativa la revoca giudiziale con una delibera che riconfermi l'amministratore rimosso dal tribunale (e Ciò pure se siano ormai venute meno le ragioni che avevano determinato la sua revoca)
- non oblitera perciò il tipico connotato di provvisorietà ed intrinseca modificabilità dei provvedimenti giudiziari camerali in tema di nomina e revoca dell'amministratore di condominio,
- il professionista è tutelato dalla possibilità riconosciuta 'amministratore revocato la facoltà di avvalersi della tutela giurisdizionale piena in un ordinario giudizio contenzioso a fini risarcitori (ancora Cass. 28 ottobre 2020 n. 23743, non massimata).

La Corte, poi, dichiara inammissibili le censure volte ad affermare la possibilità di rimettere in discussione la sussistenza, o meno, delle gravi irregolarità ex art. 1129, comma 12 c.c. o la materiale mancanza della motivazione: occorrente per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione. Una preclusione di tal fatta non contrasta con l'art. 13 CEDU, il quale, nello stabilire che ogni persona i cui diritti e libertà riconosciuti nella Convenzione siano violati ha diritto di presentare un ricorso avanti ad una magistratura nazionale, non implica affatto che gli Stati debbano sempre ed in ogni caso accordare la tutela giurisdizionale fino al livello del rimedio di legittimità, la cui funzione ordinamentale non consiste nel tutelare lo ius litigatoris, attribuendo al singolo ulteriori opportunità di verifica delle condizioni di fondatezza della sua pretesa, ma di garantire lo ius constitutionis", cioè la nomofilachia e con essa l'uniformità dell'interpretazione giurisprudenziale (cfr. Cass. n. 2986 del 2012).

Per questi motivi, riconosciuta e ribadita l'impossibilità di trascorrere, nel merito, sulla questione della legittimità del rigetto del reclamo (rectius, della dichiarazione di inammissibilità) proposto avverso il decreto della Corte che rigetta l'opposizione avverso il decreto del Tribunale che - a sua volta - rigetta il ricorso per la revoca dell'amministratore, la Corte esamina l'una questione di cui può prendere cognizione, afferente al governo del carico suntuario, rigettando – tuttavia – il corrispondente motivo, atteso che “quando, perciò, un giudizio sia stato definito con un sostanziale rigetto della domanda anche se con diversa motivazione, sussistevano tutte le condizioni della soccombenza, tuttavia l'aver riformato la decisione sotto il profilo delle argomentazioni ha indotto la Corte distrettuale a ravvisare le ragioni, indicate esplicitamente nella motivazione per giustificare la compensazione delle spese, ai sensi dell'art. 92, comma 2, c.p.c., che ben possono riguardare, come nella specie, specifiche circostanze o aspetti della controversia decisa, e, trattandosi di nozione necessariamente elastica, ad esse può certamente ricondursi il giudizio di ragionevolezza della pretesa di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, risultata infondata per carenza dei presupposti per pronunciarla”.

- ancora su nullità ed annullabilità: rimessa alla pubblica udienza il problema della reiterazione della delibera di modifica dei criteri di spesa -

Sarà di particolare interesse l'esito della decisione che la pubblica udienza assumerà all'esito della sollecitazione resa da **Cassazione civile sez. II, 16/01/2024, n.1595.**

Il Tribunale accoglieva l'opposizione proposta dal condomino e revocava il decreto che aveva ingiunto il pagamento degli oneri condominiali maturati, dichiarando la nullità delle delibere condominiali di approvazione delle corrispondenti spese.

Il condominio proponeva gravame, dolendosi del fatto che il giudice di prima istanza avesse ritenuto nulle e non annullabili le delibere poste a fondamento del decreto ingiuntivo, ma la Corte rigettava il gravame.

Il condominio proponeva allora ricorso per Cassazione, denunciando la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., in tema di annullabilità e nullità delle delibere condominiali. Questa l'allegazione:

- la **norma fondamentale** in materia di impugnazione delle delibere condominiali è quella posta dall'**art. 1137 c.c.**, che dispone che le impugnazioni delle delibere "contrarie alla legge e al regolamento di condominio" debbono essere proposte "nel termine perentorio di trenta giorni";
- la giurisprudenza e la dottrina hanno poi distinto l'ipotesi in cui la delibera, **annullabile**, approva una **ripartizione di spesa contraria alla legge o al regolamento** dall'ipotesi in cui la delibera, invece **nulla**, approva la **modificazione o cancellazione dei criteri di ripartizione delle spese previsti dalla norma contrattuale o dalla legge**.

Secondo il ricorrente, in concreto i condomini con le delibere in questione non hanno voluto modificare i criteri posti dal regolamento, ma semplicemente hanno determinato in concreto, seppure in modo errato, la ripartizione delle spese, così che si è di fronte a delibere annullabili e non nulle. Ritiene la Cassazione che sia rilevante questione di diritto (da decidere, perciò, in pubblica udienza) quella di stabilire se il fatto che il criterio adottato dall'assemblea con la deliberazione impugnata sia stato **seguito e applicato in altre delibere condominiali** aventi il medesimo oggetto sia questione non di fatto (come ritenuto dalla pronuncia di questa Corte n. 1798/2022, resa in analoga fattispecie), ma di diritto, che riveste particolare rilevanza ai fini della delimitazione della categoria della nullità della delibera dell'assemblea condominiale (in relazione alla quale si veda la pronuncia delle sezioni unite n. 9839/2021) e, pertanto, se – sulla scorta di una tale determinazione ripetuta nel tempo si possa parlare di nullità o annullabilità.

E, dunque, se il fatto che il riparto di quella singola spesa (oggetto di impugnazione) derivi da una reiterazione di comportamenti costanti nel tempo (cioè, in pratica, da una pluralità di delibere) e, quindi, sia da qualificare come (reiterata) volontà di disapplicare e di modificare i criteri di spesa (il che determinerebbe la nullità della delibera e, dunque, la sua impugnabilità senza limiti di tempo e possibilità di consolidamento), ovvero se (nonostante la reiterazione suddetta) il riparto sia da ancorare solo ad una erronea applicazione dei criteri esistenti.

Non resta che attendere che su tale relevantissima questione si pronunci il Collegio in pubblica udienza.

- la comunione (funzionale) di una strada "asseritamente" comune: regolamenti e tabelle non hanno una diretta rilevanza in ambito petitorio, ma possono avere valore indiziario -

Di interesse, a' fini della presente disamina (soprattutto per la fattispecie concreta che è chiamata ad esaminare) è la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 16/01/2024, n.1596**

La Corte di prossimità rigettava la domanda del ricorrente che era volta ad ottenere la condanna del convenuto alla rimozione di una sbarra apposta su un viale privato largo 7.40 metri, tra il frontistante condominio convenuto ed il diverso condominio di cui il ricorrente era condomino: in subordine chiedeva la condanna dei due convenuti alla consegna della chiave necessaria alla sollevazione della sbarra.

La domanda si ancorava alla presupposizione che il viale dovesse ritenersi oggetto di comunione incidentale tra i due Condomini "*ex collatione agrorum privatorum*".

Secondo la Corte l'assunto:

- per un verso
 - era rimasto indimostrato, dato che non vi era prova dell'essere il viale "*un bene funzionalmente autonomo*", né "*del conferimento in comunione da parte dei due condominii di una porzione delle rispettive proprietà per la realizzazione del viale*": né

regolamenti e le tabelle millesimali dei due condomini contemplavano il viale come bene comune

- non risultava che le spese di manutenzione del selciato, dell'illuminazione o dei sottoservizi fossero ripartite tra i due Condominii
- per altro verso, l'assunto dell'odierno ricorrente era smentito dagli accertamenti tecnici del consulente, il quale, sulla scorta dei titoli di provenienza e di verifiche in loco e di fotografie, aveva accertato
 - che il viale era per buona parte (5 dei 7,40 metri di complessiva larghezza) di proprietà esclusiva del Condominio convenuto e per la residua, minima, parte (2,40 metri) di proprietà esclusiva del Condominio del quale faceva parte il ricorrente),
 - che la parte di proprietà del condominio convenuto non era utilizzabile per il traffico veicolare stante la presenza di un marciapiede e che la sbarra era stata apposta solo su un lato della strada appartenente al condominio, mentre l'altra parte della strada era liberamente accessibile.

Il ricorso proposto dal soccombente viene ritenuto inammissibile. Per quel che qui interessa è di specifico interesse il ribadire che fa il giudice di legittimità, dell' atteggiarsi della ripartizione dell' onere probatorio, deducendo il ricorrente la *violazione e falsa applicazione degli artt. 2727 e 2729 c.c.*

Arresta la Corte precisando che "**l'accertamento della comunione di una via privata**, costituita ex collatione agrorum privatorum, **non è soggetto al rigoroso regime probatorio della rivendicazione**, potendo, tale comunione, al pari di ogni altra communio incidens, dimostrarsi con **prove testimoniali e presuntive**, comprovanti **l'uso prolungato e pacifico della strada da parte dei frontisti e la rispondenza della stessa alle comuni esigenze di comunicazione** in relazione alla natura dei luoghi, con la conseguente necessita di una valutazione complessiva degli elementi, anche indiziari addotti, al fine di stabilire l'effettiva destinazione della via alle esigenze comuni di passaggio (Cass. n. 19994 del 2008; conf. Cass. n. 13238 del 2010; Cass. n. 15521 del 2011).

Tuttavia, l' inammissibilità sta nel fatto che nel motivo disteso il ricorrente neppure precisa quali indizi non siano stati valorizzati né contesta il valore indiziario attribuito dalla Corte di Appello al fatto che i regolamenti e le tabelle millesimali dei due condomini non contemplavano il viale come bene comune e che non risultava dagli atti di causa che le spese di manutenzione del selciato, dell'illuminazione o dei sottoservizi fossero ripartite tra i due Condominii.

- insorgenza del condominio, presunzione di condominialità e frazionamento di un' originaria unica consistenza in sede esecutiva: il decreto di trasferimento è l'atto genetico del condominio che rende operativa la presunzione di condominialità ex art.1117 c.c. (rectius, criterio di appartenenza) -

Interessante la questione esaminata da **Cassazione civile sez. II, 16/01/2024, n.1615**, chiamata ad occuparsi dell' accertamento della condominialità ex art.1117 c.c. La complessità concreta della fattispecie in diritto esaminata dai giudici di merito e dalla Corte suggerisce di far riferimento, in via esclusiva, ai "principi di diritto affermati dalla Cassazione.

Il primo riguarda la rappresentanza processuale della comunione legale. Ribadisce la Corte che **in presenza di immobile facente parte di una comunione legale coniugale, opera l'art. 180, comma 1, c.c., a norma del quale la rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione spetta ad entrambi i coniugi** e, quindi, **ciascuno di essi è legittimato** ad esperire qualsiasi azione, e nella specie le azioni di carattere reale dirette alla tutela della proprietà o del godimento dell'immobile o all'uso delle parti comuni, senza che sia indispensabile la partecipazione al giudizio dell'altro coniuge, non vertendosi in una ipotesi di litisconsorzio necessario (arg. da Cass. n. 27772 del 2023; n. 19435 del 2021; n. 18123 del 2013; n. 4856 del 2009; n. 22891 del 2007; n. 75 del 2006). D'altro canto, proprio perché ciascuno dei comproprietari pro

indiviso della unità immobiliare ha autonoma legittimazione ad agire a tutela della proprietà comune, *nessun rilievo può ravvisarsi, come si suppone dalla ricorrente, nella circostanza che alcuno dei comproprietari abbia prestato acquiescenza* alla decisione intervenuta in primo grado, che era peraltro consistita, nella specie, nell'accoglimento parziale della originaria domanda congiuntamente spiegata. Diversa questione (ricorda la Corte, senza – peraltro – prendere espressamente posizione sul punto) è quella se l'accoglimento dell'impugnazione proposta dal singolo comproprietario e, dunque, del giudicato favorevole alla comunione si avvantaggiano comunque tutti i contitolari del rapporto sostanziale (arg. da Cass. Sez. unite 13 novembre 2013, n. 25454).

Per quel che riguarda, in particolare, il ganglio fondamentale del provvedimento in esame, esso prende le mosse dalla doglianza che si è ancora al rilievo in forza del quale *il contesto proprietario, all'esito del frazionamento operato nel procedimento esecutivo, andava qualificato come condominio edilizio, per il quale opera, quindi, la presunzione di comproprietà, stabilita dall'art 1117 c.c.* in ordine alle parti del complesso immobiliare la cui destinazione all'uso collettivo risulti da elementi oggettivi e, cioè, dall'attitudine funzionale della res al godimento comune, laddove le pertinenze di cui all'art. 817 c.c., per contro, suppongono due "cose" che mantengono la loro identità, e che sono non congiunte fisicamente, quanto combinate in forza di una "destinazione durevole" (cioè, di una destinazione non episodica, ma comunque temporanea) al servizio o all'ornamento l'una dell'altra.

Oppone e la Corte che correttamente il giudice del merito aveva rilevato che *qualora il titolo non fornisca elementi sufficienti per individuare la natura condominiale o pertinenziale di una porzione di fabbricato rispetto a quelle parti in proprietà esclusiva a diversi soggetti, in mancanza del titolo, dovrà trovare applicazione la presunzione di comunione ex art. 1117, comma 1, c.c. tenuto conto delle caratteristiche strutturali e funzionali da intendere come destinazione oggettiva (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune (...)*.

In punto di stretto diritto (e facendo richiamo alla fattispecie concretamente sottoposta al suo esame) rileva la corte che *nel caso in esame mette conto precisare che in origine i due immobili distinti appartenevano ad un unico proprietario sicché il cortile ed il locale caldaia erano funzionalmente posti al servizio dell'intera porzione di fabbricato costituito nel suo insieme dall'appartamento al piano terra e relativa pertinenza (autorimessa).*

E' stato solo al fine di accrescerne l'appetibilità commerciale e la possibilità della loro collocazione, anche separata, sul mercato immobiliare, che *ha determinato l'esperto stimatore, nominato nella procedura esecutiva promossa in danno dell'originario proprietario, a procedere al loro frazionamento in due unità immobiliari distinte.*

Il principio di diritto affermato, secondo il quale **in caso di frazionamento della proprietà di un edificio comune in distinte unità immobiliari, a seguito dell'attribuzione in sede di esecuzione forzata, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale "pro indiviso" di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - funzionali all'uso comune (art. 1117 c.c.), qual è il cortile strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di più edifici limitrofi. Tale presunzione può essere superata soltanto ove risulti nel primo decreto con il quale il giudice trasferisce all'aggiudicatario un lotto del bene espropriato, ripetendo la descrizione dell'immobile contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno degli aggiudicatari dei distinti lotti la proprietà del cortile, trova ancoraggio e giustificazione nel seguente percorso argomentativo, che sostanzialmente traslano in campo esecutivo i principi già consolidati in tema di nascita – ex lege et de jure – del condominio in conseguenza del primigenio, nativo atto di alienazione (da parte dell'originario unico proprietario) di una porzione dell'unico bene indiviso. In luogo del primo atto di vendita rileva qui il decreto di trasferimento reso dal giudice dell'esecuzione.**

Osserva la Corte che la causa verte su di un cortile che i giudici del merito hanno qualificato parte comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., rispetto alle unità immobiliare di proprietà esclusiva delle parti.

E' orientamento giurisprudenziale consolidato quello in forza del quale

a. viene intesa come **cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni** dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., qualsiasi **area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria** agli ambienti circostanti, o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso (Cass. n. 3739 del 2018, tra le tante).

b. Egualmente va qualificato il **cavedio** - altrimenti denominato chiostrina, vanella o pozzo luce -, e cioè il *cortile di piccole dimensioni*, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune, destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari, quali ad esempio bagni, disimpegni, servizi (Cass. n. 4350 del 2000).

c. Analoga operatività della presunzione legale di comunione, stabilita dall'art. 1117 c.c., si reputa inoltre operante anche nel caso di **cortile strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di più edifici limitrofi** ed autonomi, tra loro non collegati da unitarietà condominiale (così, ad esempio, Cass. n. 14559 del 2004; n. 1619 del 1972).

E, dunque: l'individuazione delle parti comuni di un condominio edificio, come appunto i cortili, risultanti dall'**art. 1117 c.c., non opera** con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino **destinate oggettivamente al servizio esclusivo** di una o più unità immobiliari (cfr. Cass. Sez. Unite, n. 7449 del 1993). Ciò impone al giudice del merito di accertare se l'obiettivo destinazione primaria del cortile di causa era quella di dare aria, luce ed accesso sia volta al servizio esclusivo di una delle unità immobiliari comprese nel contesto immobiliare per cui è causa. Correttamente, quindi (osserva la Corte) i giudici di appello hanno ritenuto (dopo aver sviluppato l'accertamento surrichiamato) applicabile la disciplina del condominio degli edifici, di cui agli artt. 1117 c.c. e ss., con riguardo al rapporto corrente fra le porzioni di proprietà esclusiva e il cortile interno, avendo rilevato la sussistenza del rapporto di accessorietà necessaria che, al momento della formazione del condominio (qui risultante dal frazionamento dell'unico immobile nel corso della procedura esecutiva e coincidente con la pronuncia del primo decreto di trasferimento relativo ai due lotti aggiudicati), legava la corte (inserita tra le parti comuni -se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c.) alla individuata porzione di proprietà singola.

Viene poi ribadito che l'art. 1117 c.c., non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, ma si traduce nell'affermazione di un c.d. "criterio di appartenenza": infatti, la c.d. "presunzione" può esser vinta e superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali. La situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e seguenti del Codice civile, si attua, infatti, sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.

Doveva – quindi (ed i ricorrenti non lo hanno validamente fatto) essere addotto che l'originario titolo (nella specie, appunto, il decreto di trasferimento) prevedeva chiaramente l'esistenza di una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente alla unità immobiliare di proprietà esclusiva dei ricorrenti medesimi la titolarità del cortile. Poichè questo non è avvenuto, **una volta sorta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117 c.c., per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva** - i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - **la situazione condominiale è opponibile ai terzi** (Cass. n. 3852 del 2020).

Da questo articolato percorso il principio di diritto surrichiamato.

Dal generale al particolare: avendo i giudici del merito accertato (con apprezzamento di fatto non sindacabile in cassazione) il *nesso di condominialità* corrente tra il cortile e le porzioni di proprietà esclusiva, *in assenza di esplicita riserva* di titolarità individuale di tale bene nel primo atto traslativo, ***l'uso di esso deve trovare regolamentazione nella disciplina del condominio di edifici***, la quale è costruita sulla base di un insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina in tema di servitù, presupponente, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro. In particolare, i condomini resistenti hanno diritto – dice la Cassazione – di servirsi del cortile con *le limitazioni poste dall'art. 1102 c.c., ovvero con il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini.*

- sempre su spese personali anche con riferimento ad attività svolta dall'amministratore nei confronti del singolo condomino: l'assemblea non è un Tribunale, ma è possibile imputare le spese di amministrazione ad un proprietario solitario ex art. 1123 co.2. -

Principi noti quelli ribaditi da **Cassazione civile sez. II, 16/01/2024, n.1704**

Il Tribunale, quale giudice del rinvio, era chiamato a pronunciarsi sulla domanda con il quale veniva richiesto fosse dichiarare nulla o annullata la delibera dell'assemblea limitatamente all'approvazione del rendiconto dell'esercizio e del relativo piano di riparto, *in base al quale era stata posto a carico dei ricorrenti il pagamento della somma di Euro 302,10, a titolo di "spese personali" per spedizioni postali e "compensi amministratore" dovuti in dipendenza di comunicazioni e chiarimenti su comunicazioni ordinarie e su problematiche straordinarie condominiali.* - con specifico riferimento alla verifica se *detti servizi fossero addebitabili o meno individualmente agli odierni ricorrenti e se fosse per detti servizi applicabile l'art. 1123, secondo comma, c.c.*

Il Tribunale, accertava che detti servizi consistevano in "risposte, spiegazioni e chiarimenti" che l'amministratore, con aggravio "di tempo e di costi" rispetto quelli necessari per "la ordinaria attività ... nel comune interesse e nei confronti di tutti i condomini", aveva fornito a seguito di richieste avanzate dai ricorrenti per "esigenze di esclusivo interesse" loro, rilevando che l'addebito di Euro 302,10 corrispondeva al compenso per l'attività dell'amministratore, oltre spese per raccomandate postali e per fotocopie;

Lamentavano, tra l'altro, con il proposto ricorso, gli impugnanti la "*violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1123, secondo comma c.c.*";

La Corte ritiene il lillipuziano ricorso inammissibile e, comunque, infondato.

Infatti, dice la Cassazione, il Collegio remittente, dopo aver cassato la sentenza favorevole agli odierni ricorrente in quanto la stessa si era limitata a stabilire che le spese in contestazione dovevano essere ripartite secondo la legge con implicito riferimento al solo primo comma dell'art. 1223 c.c., **aveva imposto al giudice del rinvio di svolgere accertamenti finalizzati a verificare se le attività i cui costi erano stati addebitati agli odierni ricorrenti fossero attività destinate a servire tutti i condomini o solo i ricorrenti** (questa potrebbe esser ritenuta la "linea-guida" per l'imputabilità di una spesa al proprietario solitario) cosicché, in questo secondo caso, i costi potessero essere posti a carico dei soli ricorrenti, in applicazione del **secondo comma dell'art. 1123 c.c.** In concreto, dunque, il Tribunale (adito in sede di rinvio)

- ha preso in esame ciascuna missiva separatamente
- ne ha esaminato il contenuto
- ha individuato l'attività svolta dall'amministratore
- ha dato conto, anche attraverso il riferimento alle allegazioni delle parti,
 - delle ragioni per cui le attività emergenti da ciascuna missiva dovevano essere ricondotte a richieste o all'iniziativa dei ricorrenti

- individuando in modo puntuale mittenti e destinatari con la precisazione, ove diversi dall'amministratore e dagli odierni ricorrenti, del rapporto con l'uno o gli altri. Trattavasi - ha specificato il Tribunale- del legale dell'amministratore in relazione a richieste del legale dei ricorrenti e di un geometra che, richiesto direttamente dai ricorrenti di modificare un determinato preventivo, aveva effettuato la prestazione e si era poi rivolto all'amministratore il quale era stato conseguentemente costretto ad esaminare il documento inviatogli e a dare riscontro al geometra.

Quindi, in concreto, i ricorrenti dietro il richiamo alla violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1223 c.c. (*violazione è l'erronea ricognizione della fattispecie astratta; falsa applicazione importa la sussunzione della fattispecie concreta in una qualificazione giuridica che non le si addice*), prospettano un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa. Tale prospettazione è esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità: da ciò l' inammissibilità del ricorso.

- ancora un obiter in tema di solidarietà di tutti i comproprietari i relazione ai debiti afferenti il bene comune -

In una più complessa fattispecie (pagamento della provvigione di mediazione da parte di tutti i proprietari del bene compravenduto) **Cassazione civile sez. II, 24/01/2024, n.2389** riafferma principi noti che basta testualmente trascrivere. Ricordano gli ermellini: ferma restando la doverosità del pagamento della provvigione da parte di tutti i contitolari del bene, ***opera per la parte plurisoggettiva la regola della solidarietà che è destinata a trovare applicazione in via generale per tutte le ipotesi di obbligazioni assunte da più soggetti***, ancorché, come nel caso di specie, per effetto dell'intervento del mediatore. La natura solidale dell'obbligazione gravante sui comproprietari del bene oggetto di intermediazione è quanto meno stata implicitamente ritenuta in motivazione da Cass. n. 19991/2004 (secondo cui non costituisce domanda nuova, ma una modifica della domanda originaria, la richiesta di condanna solidale del marito al pagamento della provvigione, chiesto inizialmente alla sola moglie; nella specie era stato allegato in causa sin dall'atto introduttivo che la moglie, con il rogito definitivo, aveva acquistato un appartamento oggetto del contratto preliminare stipulato dal solo marito e relativo anche ad altro immobile) e trova il suo fondamento giustificativo sul piano normativo nell'**art. 1115 c.c., che prevede che le obbligazioni contratte per la cosa comune (come devono reputarsi essere anche quelle aventi ad oggetto il diritto al pagamento della provvigione per l'acquisto o la vendita del bene comune) abbiano natura solidale** (cfr. sul punto anche Cass. n. 21907/2011, a mente della quale, sebbene con riferimento alle obbligazioni in ambito condominiale, **i comproprietari di un'unità immobiliare sono tenuti in solido, nella specie nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali**, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 cod. civ., secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume).

- opponibilità del regolamento contrattuale al conduttore, nei cui confronti il condominio può agire direttamente, ma il vincolo di destinazione (inquadrabile nell'ambito delle servitù) non può esser modificato a maggioranza.

Legittimazione dell'amministratore e litisconsorzio in caso di impugnazione della delibera. I vincoli di destinazione: chiarezza e specificità nel regolamento organizzativo (ed in quello assembleare)

Di portata sostanzialmente sistemica è **Cassazione civile sez. II, 25/01/2024, n.2403** della quale mi sento di consigliare l' integrale lettura.

Si discuteva del rigetto del il gravame avanzato dalla conduttrice contro la sentenza n. 37-2016 del Tribunale che aveva ***rigettato l'impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione assembleare ed aveva, invece, accolto la domanda riconvenzionale del convenuto condominio volta a far cessare***

L'attività di sala giochi svolta dalla conduttrice della unità immobiliare di proprietà della società perchè in contrasto con l'art. 1 del regolamento condominiale che testualmente prevedeva "Lo stabile è destinato ad alloggi per abitazioni civili ed uffici, negozi, nonché studi professionali". Per contro, la delibera oggetto di impugnazione aveva deciso che "I condomini, all'unanimità, ... deliberano la loro ferma contrarietà a che attività di sala giochi, ristorante e-o locali pubblici con somministrazioni di bevande o alimenti o comunque con apertura serale, cioè dopo le ore 20,00, indipendentemente dal fatto che l'apertura sia o favore di tutti ovvero a favore di iscritti e-o tesserati, vengano posizionate nel proprio condominio, in quanto ciò costituirebbe violazione dell'art. 1 del Regolamento Condominiale...".

Secondo la Corte il thema decidendum atteneva alla portata di tale delibera:

- secondo l'opponente -attrice essa aveva comportato una **modifica**, assunta non all'unanimità, dell'articolo 1 del regolamento, avendo inserito una ulteriore limitazione di destinazione delle unità immobiliari (solo abitazione, uffici e studi professionali, non – in negativo - sala giochi, ristorante e-o locali pubblici con somministrazioni di bevande o alimenti o comunque con apertura serale;

- per il condominio si era, invece, così approvato un **chiarimento, e non una modifica**, della norma regolamentare, non potendo certamente rientrare una attività di "sala giochi" nella tipologia dei "negozi" che l'art. 1 del regolamento consentiva.

La questione era stata rimessa alla pubblica udienza, ritenendo la Corte di sollecitare il contraddittorio sulla natura contrattuale del regolamento condominiale, anche ai fini della vincolatività nei confronti della ricorrente (che sosteneva che il proprio atto di acquisto non faceva alcun richiamo a divieti o limitazioni di destinazione delle unità immobiliari o rinvio al regolamento condominiale).

Sorgeva, in primo luogo, questione sulla legittimazione processuale del condominio, contestata dai ricorrenti. Eccezione disattesa dalla Corte, che ribadisce il proprio consolidato orientamento, secondo il quale la questione dell'autorizzazione o ratifica assembleare necessarie per sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore, in caso di avversa eccezione di inammissibilità, o di rilievo ufficio del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c. per regolarizzare il difetto di rappresentanza (regolarizzazione che può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti "ex tunc"; Cass. n. 27236 del 2017; n. 11200 del 2021), la necessità di detta autorizzazione o ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita **soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c.** Nel caso in esame, si aveva riguardo invece a controversia in tema di esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e di cura dell'osservanza del regolamento di condominio, materie rientranti tra le espresse attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130, n. 1, c.c., sicché a quest'ultimo spettava la legittimazione sia attiva alla riconvenzionale che passiva sulla domanda della condomina, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea.

Per quanto riguarda, invece, la questione fondamentale oggetto di disamina da parte della Corte, ribadiscono gli ermellini che **soltanto i condomini, e cioè i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, e non anche i conduttori, hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni dell'assemblea**, salvo che per le ipotesi regolate dall'art. 10, comma 1, legge n. 27 luglio 1978, n. 392 (Cass. n. 27162 del 2018; n. 19608 del 2020; n. 15222 del 2023). La sentenza di annullamento di una deliberazione assembleare, del resto, ha effetto soltanto nei confronti di tutti i condomini, ovvero degli effettivi componenti dell'organizzazione condominiale, in coerenza col disposto del primo comma dell'art. 1137 c.c.

Se il conduttore (avente causa dal proprietario) arriva a subire un pregiudizio dalla delibera, si tratta sempre di un **pregiudizio "mediato" che va ricondotto al rapporto (obbligatorio) tra conduttore e locatore**: se il conduttore può subire pregiudizi dall'approvazione di una determinata deliberazione

dell'assemblea condominiale, ove la stessa, in particolare, arrechi **molestie al diritto personale** di godimento dell'utilizzatore, ciò giustifica eventualmente il ricorso alle tutele di cui agli artt. 1585 – *garanzie per molestie* - e 1586 – *pretese da parte di terzi* - c.c., ma **non amplia la legittimazione alla impugnazione ex art. 1137 c.c.** (Cass. n. 7609 del 1987; n. 19608 del 2020; n. 15222 del 2023). Il conduttore può eventualmente **intervenire nel giudizio ex art. 1137 c.c.** promosso dal locatore, svolgendo, comunque, un intervento adesivo semplice o dipendente, e, di conseguenza, non è titolare del diritto di impugnare in via autonoma la sentenza sfavorevole al locatore adiuvato in punto di validità della deliberazione dell'assemblea, ma può solo aderire all'appello o al ricorso per cassazione proposti da quest'ultimo (Cass. n. 15222 del 2023).

A) L'impugnazione proposta dalla locatrice

Per altro verso, l'estensione del contraddittorio poteva esser praticato dalla locatrice che, avrebbe potuto optare di instaurare il rapporto processuale nella causa da essa introdotta per la **impugnazione** delle deliberazioni assembleari convenendo non solo il **condominio**, legittimato passivo necessario nel giudizio ex art. 1137 c.c., ma anche la **conduttrice**, così estendendo ad essa il contraddittorio, in modo che l'emananda sentenza facesse stato anche nei suoi confronti, per cui non po' -conclude la Corte – eccepire oggi il difetto di contraddittorio nei confronti della locatrice.

B) La domanda proposta dal condominio

Diversa conclusione va affermata con riferimento all'azione intentata dal Condominio per l'asserita **violazione, in immobile condotto in locazione, di una prescrizione contenuta nel regolamento condominiale** di non destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio a determinati usi, recante altresì la domanda di cessazione dell'attività abusiva e di accertamento della illegittimità dell'attività svolta nell'immobile alla stregua del divieto regolamentare, **non poteva proporsi nei confronti della sola conduttrice, essendo la proprietaria** dell'unità immobiliare litisconsorte necessaria in un tale giudizio (in quanto condomina). Ciò si comprende in quanto il giudizio che sia diretto a verificare l'esistenza e l'opponibilità di una siffatta clausola del regolamento, la quale preveda limitazioni all'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, accerta la sussistenza di **servitù reciproche** che riguardano immediatamente la cosa e, perciò, deve coinvolgere anche il proprietario, e non soltanto il conduttore.

C) la domanda come confessoria servitutis di servitù reciproca sviluppata dal condominio

Infatti, l'azione del condominio diretta a curare l'osservanza del regolamento ed a far riconoscere in giudizio l'esistenza della servitù che limiti la facoltà del proprietario della singola unità di adibire il suo immobile a determinate destinazioni, si configura come **confessoria servitutis**, e perciò vede quale legittimato dal lato passivo in primo luogo colui che, oltre a contestare l'esistenza della servitù, abbia un rapporto attuale con il fondo servente (**proprietario, comproprietario, titolare di un diritto reale sul fondo o possessore suo nomine**), potendo solo nei confronti di tali soggetti esser fatto valere il **giudicato** di accertamento, contenente, anche implicitamente, l'ordine di astenersi da qualsiasi turbativa nei confronti del titolare della servitù o di rimessione in pristino, mentre gli autori materiali della lesione del diritto di servitù possono essere eventualmente chiamati in giudizio quali destinatari dell'azione ex art. 1079 c.c. ove la loro condotta si sia posta a titolo di concorso con quella di uno dei predetti soggetti o abbia comunque implicato la contestazione della servitù (Cass. n. 15222 del 2023; arg. anche da Cass. n. 1332 del 2014; n. 1383 del 1994).

Un tale accertamento, sempre che sia provata l'**operatività** della clausola limitativa, ovvero la sua **opponibilità** al condomino locatore, può chiedere, comunque, **anche nei diretti confronti del conduttore** di una porzione del fabbricato condominiale, la cessazione della destinazione abusiva e l'osservanza in forma specifica delle istituite limitazioni, giacché **il conduttore non può venire a trovarsi, rispetto al condominio, in posizione diversa da quella del condomino suo locatore**, il quale, a sua volta, è tenuto ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei

divieti previsti dal regolamento, a prevenirne le violazioni e a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto di locazione (cfr. Cass. n. 24188 del 2021; n. 11383 del 2006; n. 4920 del 2006; n. 16240 del 2003; n. 23 del 2004; n. 15756 del 2001; n. 4963 del 2001; n. 8239 del 1997; n. 825 del 1997; n. 5241 del 1978).

D) la conclusione:

- il conduttore non può venire a trovarsi, rispetto al condominio, in posizione diversa da quella del condomino suo locatore
- il condominio, che faccia valere nei confronti del conduttore la violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi e richieda la cessazione della destinazione abusiva al conduttore, deduce l'esistenza di servitù gravanti sulla cosa locata, le quali menomano il diritto del conduttore, e ciò implica l'applicabilità dell'art. 1586 c.c. con riguardo al rapporto locativo
- il conduttore convenuto dal condominio, ove si opponga alla pretesa di quest'ultimo, dimostra comunque di avere interesse a rimanere nella lite, agli effetti del secondo comma del citato art. 1586 c.c. (cfr. Cass. n. 5899 del 2022; n. 457 del 1976; n. 892 del 1962)
- **il condominio poteva far valere anche rivolgendosi direttamente alla conduttrice il rispetto del divieto di destinazione**, sul presupposto, però, che fosse provata l'operatività della clausola limitativa regolamentare, ovvero la sua opponibilità alla condomina locatrice.

*

Fatta questa premessa la Corte passa ad esaminare quella che può esser qualificata "questione dirimente" e, cioè, l'interpretazione del divieto contenuto nella norma regolamentare che prevedeva - come ricordato - "*Lo stabile è destinato ad alloggi per abitazioni civili ed uffici, negozi, nonché studi professionali*" in relazione alla quale si sarebbe dovuto valutare la portata, innovativa o interpretativa, della deliberazione assembleare che aveva espresso la "contrarietà" dei condomini "a che attività di sala giochi, ristorante e-o locali pubblici con somministrazioni di bevande o alimenti o comunque con apertura serale, cioè dopo le ore 20,00, indipendentemente dal fatto che l'apertura sia o favore di tutti ovvero a favore di iscritti e-o tesserati, vengano posizionate nel proprio condominio".

Dopo aver provocato il contraddittorio sul punto, rileva la Corte che

a: **il regolamento organizzativo** disciplinato nei **primi tre commi dell'art. 1138 c.c.** è quello che si identifica con la deliberazione collegiale maggioritaria che lo approva ed è espressione del potere attribuito all'assemblea nella gestione ed organizzazione del condominio

b. diversi dal regolamento di natura organizzativa di cui all'art. 1138, comma 1, c.c. sono i **regolamenti di formazione unilaterale di origine esterna**, provenienti dall'autore dell'attribuzione ed antecedenti alla nascita della comunione, come i **regolamenti di formazione contrattuale**, approvati all'unanimità dai partecipanti, i quali danno invece luogo alle "convenzioni" che il quarto comma dell'art. 1138 c.c. parifica agli "atti di acquisto" quali fonti dei "diritti di ciascun condomino". Sto caso è – di contro – necessaria l'espressione di una volontà contrattuale, e quindi il consenso di tutti i condomini, per approvare o modificare clausole che limitano o ridistribuiscono i diritti reali agli stessi attribuiti dai titoli di acquisto o da successive convenzioni. In tali evenienze, siamo al di fuori degli ambiti propri della delibera e del regolamento. La natura contrattuale ed il contenuto reale (iura in re aliena) di tali convenzioni impongono che essi siano sempre espressione di un **consenso individuale**, e la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'**adempimento dell'onere di trascrizione** (Cass. n. 5125 del 1993).

- nello specifico **le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, costituiscono servitù reciproche e**

devono perciò essere approvate o modificate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre la loro opponibilità ai terzi acquirenti, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione del relativo peso (Cass. n. 23 del 2004; n. 5626 del 2002; Cass. n. 4693 del 2001; Cass. n. 49 del 1992; n. 21024 del 2016; n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020; n. 24526 del 2022)

- le restrizioni di godimento delle proprietà esclusive come servitù reciproche, intanto può allora ritenersi che un regolamento condominiale ponga limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, in quanto le **medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito**, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario
- il contenuto di tale diritto di **servitù** si concreta nel corrispondente dovere di ciascun condomino di **astenersi** dalle attività vietate, quale che sia, in concreto, l'entità della compressione o della riduzione delle condizioni di vantaggio derivanti - come *qualitas fundi*, cioè con carattere di realtà - ai reciproci fondi dominanti, e perciò **indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare** del Condominio o degli altri condomini a far cessare impedimenti e turbative.

Dal generale al particolare: tale carattere non può, dice la Corte, esser riconosciuto alla clausola in commento, che non soddisfa l'esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio. Si tratta, infatti, di formulazione di **divieti e limitazioni** nel regolamento di condominio operata **non mediante elencazione delle attività vietate, ma** mediante **generico riferimento ai pregiudizi** che si ha intenzione di evitare (quali, ad esempio, l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione, semmai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare (Cass. n. 15222 del 2023; n. 38639 del 2021; n. 33104 del 2021; n. 24188 del 2021; n. 21307 del 2016; n. 23 del 2004).

L'esigenza di **chiarezza e di univocità** che deve informare la previsione del divieto, si riverbera anche sotto il profilo interpretativo: l'art. 1362 c.c., nel primo comma prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la **comune intenzione** delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per **le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà** dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile.

La qualifica del limite come "servitù reciproca" rievoca – ricorda in disparte la cassazione - il complesso **dibattito sui vincoli convenzionali alla destinazione d'uso** dei beni immobili e sulla idoneità degli stessi a valicare l'efficacia meramente obbligatoria:

- la più risalente giurisprudenza **sosteneva l'invalidità delle clausole contrattuali degli atti di vendita che vietassero sine die all'acquirente di imprimere una diversa destinazione al bene**, per l'effetto di disintegrazione del diritto di proprietà da esse discendenti (Cass. n. 1056 del 1950; n. 1343 del 1950; n. 4530 del 1984).

- la restrizione collegata all'esistenza di una servitù reciproca **tale restrizione, seppur commisurata al contenuto ed al tipo della servitù, non può, tuttavia, risolversi nella totale elisione delle facoltà di disposizione del fondo servente** (Cass. n. 1037 del 1966), precludendo al titolare dello stesso ogni possibile mutamento di destinazione.

Questa impostazione si riverbera immediatamente sulla perimetrazione dei poteri attribuiti al giudice, il quale deve *considerare che il contenuto di un diritto reale di servitù non può consistere in un generico divieto di disporre del fondo servente, dovendo il titolo costitutivo contenere tutti gli elementi atti ad individuare la portata oggettiva del peso imposto sopra un fondo per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario, con la specificazione dell'estensione* (Cass. n. 18349 del 2012).

Sono servitù solo quelle pattuizioni che non rendono **sostanzialmente illusorio il contenuto essenziale della proprietà** per l'inettitudine a realizzare i fini suoi propri, e che invece impongono l'onere di adibire i locali di un edificio, ad esempio, solo ad uso di abitazione o di esercizio di attività professionali o commerciali, restringendo permanentemente i poteri dominicali ed assicurando correlativamente particolari vantaggi ed utilità ai locali contigui, così da assumere carattere di realtà.

Alla luce di tali principi,

- la previsione di non fare degli immobili condominiali "uso indiscreto e contrario alla tranquillità..." non soddisfa **l'esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità** costituenti il contenuto di una servitù, in quanto non pone specifici divieti o obblighi di destinazione, ma si limita ad un generico riferimento ai pregiudizi ed agli inconvenienti che si ha intenzione di evitare, da verificare di volta in volta in concreto
- la **generica previsione** di destinare il fabbricato condominiale ad "alloggi per abitazioni civili ed uffici, negozi, nonché studi professionali", se pur voglia intendersi come costitutiva di reciproche servitù, non può spiegarsi come imposizione di un peso o di una limitazione preclusiva dello svolgimento di una attività di sala giochi, appartenendo **al senso letterale della parola** "negozio" quello di qualsiasi locale, generalmente aperto sulla pubblica via, dove vengono esposte e vendute merci al dettaglio
- deve, quindi, trovare applicazione il principio secondo cui la modifica di una clausola del regolamento, che limita (ulteriormente) i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, è valida solo se approvata con il **consenso negoziale unanime** dei partecipanti alla comunione, che deve essere **manifestato in forma scritta**, nel rispetto dell'art. 1350 n. 4 c.c.
- per altro (parallelo) verso il giudice, investito di domanda volta ad ottenere la cessazione di un'attività svolta in una unità immobiliare compresa in un condominio edilizio, sul presupposto della violazione di limiti contrattuali alla destinazione della stessa e, dunque, della titolarità di una servitù, ha il potere-dovere di **rilevare la nullità della convenzione, asseritamente costitutiva di iura in re aliena, che risulti approvata senza il necessario consenso dei singoli condomini, ovvero, come nella specie, senza il consenso negoziale del proprietario della unità immobiliare che si vuole gravata dalla dedotta servitù** (Cass. n. 24188 del 2021).

Dal punto di vista processuale il rilievo della **nullità del regolamento contrattuale** svolto nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, o nel giudizio sull' actio confessoria intentata dall'amministratore di condominio per far riconoscere una servitù contenuta nel regolamento, **forma oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale o sull'accertamento della servitù**, ma **privo** - in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. - di efficacia di **giudicato** nei **confronti di tutti i condomini**, i quali sono litisconsorti necessari nelle cause volte a dichiarare la nullità di tale contratto plurilaterale.

- supercondominio e quorum assembleari; tabelle millesimali solo per i beni costituiti in supercondominio, calcolo e onere della prova della legittima costituzione dell'assemblea-

Di particolare impatto il dictum di **Cassazione civile sez. II, 25/01/2024, n.2406**, se ne giustifica la più analitica disamina.

Il caso: il Supercondominio proponeva ricorso per Cassazione, avverso la sentenza della corte di appello, che – a sua volta – respingeva il gravame avverso la decisione di primo grado, che accoglieva l' opposizione proposta dal condomino avverso le delibere approvate dall'assemblea del Supercondominio e fondata per l'erronea determinazione dei quorum costitutivi e deliberativi.

Il Tribunale,

- risultava composto da tre lotti

- i regolamenti condominiali contenevano differenziate tabelle di ripartizione delle spese in relazione ai tre lotti, pur non immediatamente riferibili alle rispettive quote millesimali di proprietà, - riteneva inattendibile la determinazione delle quote in rapporto di 3000/3000 di cui 1000/1000 attribuibili a ciascun lotto in parti uguali, ciò portando all'annullabilità della delibera.

La Corte di appello, nel confermare la decisione, rilevava che:

- ove sia configurabile un supercondominio, devono esistere più tabelle, una concernente i millesimi supercondominiali e le altre "interne" ai singoli edifici

- il Supercondominio risultava dotato di un regolamento che specifica la ripartizione delle spese, senza – tuttavia – indicare i millesimi di proprietà, funzionali anche ad individuare i quorum assembleari

- la mancata predisposizione della tabella dei millesimi supercondominiali rendeva - ex se - "il criterio di computo dei quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea ... assolutamente non rappresentativo del valore proporzionale dei lotti costituenti il supercondominio"

Rileva la Corte che il ricorso riguarda l' impugnazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., della deliberazione approvata dall'assemblea del Supercondominio per l'erronea determinazione dei quorum costitutivi e deliberativi.

Una premessa sulla nascita del Supercondominio:

- già prima dell'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012 (che ha introdotto

a. 1117 bis: **(1)** più unità immobiliari **(2)** più edifici **(3)** più condomini di unità immobiliari **(4)** più condomini di edifici hanno parti in comune secondo l'art.1117 c.c.

b. nei casi di cui all'art.1117 bis c.c., quando i partecipanti sono complessivamente più di 60....

il cosiddetto **supercondominio viene in essere "ipso iure et facto"**, ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto

- i beni ed i servizi che sono comuni non soltanto ad un singolo edificio, ma all'intero complesso immobiliare composto da più condomini, devono essere gestiti attraverso le **deliberazioni** e gli **atti** assunti dai propri organi, quali (a seconda che siano più o meno di 60 i partecipanti) **l'assemblea** di tutti i proprietari, l'assemblea dei rappresentanti ex art. 67, comma 3, disp. att. c.c. che deliberano **(a)** sulla per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini **(b)** sulla la nomina dell'amministratore) e dall'**amministratore del supercondominio**, ove sia stato nominato (Cass. n. 1366 del 2023; n. 40857 del 2021; Cass. n. 2279 del 2019; Cass. n. 19558 del 2013; Cass. n. 5172 del 2001).

Le assemblee del supercondominio ed i quorum

Partecipano ad esse

- **tutti i condòmini, o i loro rappresentanti** nelle materie di cui al citato art. 67, comma 3, c.c. e, dunque: **(a)** gestione ordinaria delle parti comuni **(b)** la nomina dell'amministratore

- le **maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni**, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in **relazione al numero**

degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo

a) sotto il profilo dell'**elemento personale** al numero dei **contitolari** (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato)

b) sotto il **profilo reale** al **valore proporzionale** di

b.1. ciascuna **unità immobiliare** (ove si tratti di assemblea dei proprietari)

b.2. di ciascun **condominio** (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3, c.c.)

c) Dunque, "le disposizioni dettate dall'**art. 1136 c.c.**, in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli **elementi reale e personale del supercondominio**, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari" (in tal senso, Cass. n. 4340 del 2013).

Le tabelle

A fini di soddisfare l'esigenza di favorire lo svolgimento delle rispettive **assemblee**, ovvero l'individuazione della **composizione del collegio** e delle **maggioranze**, nonché per ripartire le **spese** ricorda la Corte di aver già definito (con la sentenza n. 19939 del 2012 poi seguita da Cass. n. 32237 del 2019) che nei casi in più edifici o condomini abbiano parti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1117-bis c.c., e "laddove esiste un supercondominio, **devono esistere due tabelle millesimali**:

a) la prima riguarda i **millesimi super condominiali**, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso.

b) a seconda tabella è quella normale **interna ad ogni edificio**

E, dunque (Cass. n. 5258 del 2023; n. 30305 del 2022; n. 26042 del 2019):

- la "tabella millesimale del supercondominio" va approvata (vedi anche Cass. 29074/2023) dall'assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata di cui all'**art. 1136, comma 2, c.c.**, ove abbia funzione meramente **ricognitiva dei valori** e dei criteri stabiliti dalla legge (**c.d. dichiarative**); viceversa, se si intenda **derogare al regime legale di ripartizione** delle spese, ovvero approvare la "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., occorre il **consenso contrattuale unanime** dei condomini (**c.d. pure**)
- non è configurabile una formazione o revisione delle tabelle millesimali per "facta concludenza"

Incidenza della questione millesimale sulla validità della delibera e ripercussioni processuali

Posti questi principi di ordine generale, l'errore compiuto dalla Corte di Appello nel ritenere annullabili le delibere approvate dall'assemblea del Supercondominio per l'erronea individuazione dei quorum costitutivi e deliberativi, sta nel fatto di aver *desumendo tale vizio dalla (logica) inattendibilità delle tabelle di ripartizione delle spese che suddividono le quote in rapporto di 3000/3000 di cui 1000/1000 attribuiti a ciascun lotto in parti uguali* ed affermando che la mancata predisposizione della corretta tabella dei millesimi supercondominiali "basta per giustificare" l'invalidazione delle decisioni collegiali.

Di contro, la regola in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale è che **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. 28262 del 2023; n. 3295 del 2023).

Non poteva, dunque, desumersi l'invalidità per difetto di quorum dalla semplice assenza di un giudizio di inattendibilità delle tabelle esistenti, perché era l'opponente a dover provare che le deliberazioni adottate dall'assemblea erano **viziate con riguardo alla carenza dei quorum stabiliti dall'art. 1136 c.c.**, alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condomini

interventuti in rapporto al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione.

Il che consente alla Corte di distendere una considerazione di ordine più generale: se l'impugnazione è fondata sulla deduzione di **vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o alla adozione con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge**, la tabella millesimale assume un rilievo dirimente

- unicamente nel caso di tabelle millesimali "**pure**". Cioè, **soltanto quando i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme** da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., 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

- quando – invece – si tratti di tabelle millesimali dichiarative non è, invece, necessario per definire l'invalidità della delibera per difetto dei quorum considerare la necessaria verifica del rispetto delle indicazioni tabellari.

Completezza espositiva ci induce a riportare il remoto (ma recentemente confermato, cfr. Cass. 29074/2023) di Cass. 7300/2010, che ha ricordato rammentando che si suole distinguere tre tipologie di tabelle millesimali:

1) le **tabelle convenzionali c.d. "pure"**, caratterizzate dall'accordo 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., 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".

Riprendiamo l'esegesi della sentenza. Per confermare la determinazione assunta, ricorda la Corte esser consolidato orientamento quello in forza del quale secondo consolidato orientamento di questa Corte,

- **l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo**, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (arg. da Cass. Sez. Unite, n. 18477 del 2010)

- 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,
- l' esistenza ed il rispetto delle tabelle 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, ma già, ad esempio, Cass. n. 17115 del 2011; n. 3264 del 2005; n. 1 e n. 298 del 1977; n. 1664 del 1974)
- se il condomino voglia lamentare che le tabelle millesimali in uso sono erranee, 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. n. 2635 del 2021; n. 6735 del 2020; n. 4844 del 2017; Sez. Unite n. 16794 del 2007).

il principio di diritto

A) Alle assemblee del supercondominio partecipano **tutti i condòmini, o i loro rappresentanti** nelle materie di cui all'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condòmini aventi **quella o quelle parti comuni** in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al **numero dei contitolari** (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al **valore proporzionale** di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3).

Per agevolare lo svolgimento delle assemblee dei condòmini e dei rappresentanti di supercondominio e per ripartire le spese, i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi **in millesimi in apposita tabella**, da approvare dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., purché abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, o altrimenti all'unanimità ove si intenda derogare a tali valori e criteri, non essendo comunque configurabile una formazione della tabella millesimale per "facta concludenza".

Il condòmino che impugni una deliberazione dell'assemblea di supercondominio, 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.**, non configurando l'eventuale mancanza di una regolare apposita tabella ragione di automatica invalidità delle deliberazioni adottate e dovendo, piuttosto, il giudice comunque accertare, seppur "a posteriori", se le necessarie maggioranze fossero state, o meno, raggiunte.

- un obiter sull' efficacia della clausola compromissoria nei confronti del singolo condòmino -

Un obiter, ma di importanza non secondaria, quello di **Cassazione civile sez. II, 26/01/2024, n.2520**.

Si discuteva dell' opposizione a decreto ingiuntivo, chiesto ed ottenuto dall'impresa per richiedere il pagamento del corrispettivo maturato all'esito dell'esecuzione di lavori di pertinenza condominiale. Le comproprietarie di un'unità immobiliare proponevano opposizione avverso detto decreto, che era stato ottenuto dalla società convenuta in forza del lodo che aveva definito una procedura di arbitrato

avente ad oggetto lavori di appalto da effettuarsi sull'immobile condominiale e in undici unità in proprietà individuale.

Le opposenti contestarono in via principale il difetto di legittimazione dell'impresa a pretendere il compenso spettante agli arbitri, in quanto posto a carico del Condominio soltanto in parte percentuale e già parzialmente corrisposto mediante acconti; in riconvenzionale chiedevano l'annullamento del lodo per difetto del mandato arbitrale per inopponibilità della clausola nei loro confronti e, in ogni caso, perché la nomina degli arbitri non era avvenuta secondo la previsione della clausola.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione, revocando il decreto ingiuntivo, rimarcando che la validità del lodo era sindacabile nei limiti dell'azione di nullità perché lodo irrituale, che l'opposizione era fondata perché la clausola compromissoria e il contratto d'appalto non vincolavano le condomine, sicché l'autorità del lodo non era invocabile nei loro confronti.

Di diverso avviso la Corte di Appello che accoglieva il gravame, rigettando l'opposizione perché in precedente controversia promossa dal dante causa delle opposenti (all'epoca terzo comproprietario dell'unità, nei confronti del quale si era aperta successione mortis causa) era stata **statuita con efficacia di giudicato l'applicabilità anche ai singoli condomini, in difetto di impugnazione della delibera e del contratto**, della clausola compromissoria inserita nel contratto di appalto e l'inammissibilità di ogni questione di nullità del lodo per essere necessaria la separata impugnazione, nelle forme di rito.

Proponeva il condomino soccombente ricorso per cassazione lamentando la violazione e falsa applicazione degli art.1129, 1137,1710,1711,2909,1362,1372,1418 cod. civ. e 101, 110, 112, 808, 827, 828, 829 cod. proc. civ. per avere la Corte ritenuto coperta da giudicato la domanda riconvenzionale proposta dalla dante causa, per essere stata affermata nel giudizio conclusosi con precedente ordinanza di legittimità n. 22303/2008 la vincolatività della clausola compromissoria nei confronti del condominio e dei singoli condomini sebbene il giudizio fosse intercorso tra soggetti differenti, atteso che egli vi aveva partecipato quale comproprietario e non quale erede e sebbene non fosse stato oggetto di quel giudizio la questione del vizio di nomina degli arbitri.

Rilevava la Corte l'infondatezza del motivo, atteso che:

-la Corte d'appello ha evidenziato che il ricorrente, quale comproprietario, di una quota dell'appartamento in condominio i cui lavori hanno originato il credito per cui è giudizio, ha instaurato un precedente giudizio, definitosi, dopo tre gradi, con ordinanza di questa Corte n. 22303 del 2008 (seppur afferente una pronuncia di inammissibilità)

- in quel giudizio è stata *accertata nei suoi confronti, con efficacia di giudicato, l'operatività della clausola compromissoria* per i singoli condomini in difetto dell'impugnazione della delibera condominiale che ne ha previsto l'inserimento nel contratto di appalto; con la stessa pronuncia, è stato altresì stabilito che ogni censura sulla legittimità del lodo fosse inammissibile per difetto di impugnazione rituale

- quindi, giustamente la Corte territoriale ha ritenuto preclusa dal precedente giudicato l'opposizione a decreto ingiuntivo, atteso che: qualora due giudizi tra le stesse parti abbiano riferimento al medesimo rapporto giuridico, ed uno di essi sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla situazione giuridica ovvero alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza, preclude il riesame dello stesso punto di diritto accertato e risolto, anche se il successivo giudizio abbia finalità diverse da quelle che hanno costituito lo scopo ed il petitum del primo (così Cass. Sez. 2, n. 11314 del 10/05/2018; Sez. 3, n. 27013 del 14/09/2022, con numerosi richiami)

- in concerto, il ricorrente, quale coerede e sia pure per quota, anche l'obbligazione di sua madre nei confronti della società ed è perciò certamente vincolato dalla definitività della precedente pronuncia sulla validità della clausola e del lodo.

- contratto di somministrazione di energia elettrica ad un condominio ed imputabilità dell' inadempimento al fornitore, pur per inadempienza accertata come imputabile al sub fornitore-

Singolare fattispecie (non del tutto inusitata) quella esaminata da **Cassazione civile sez. III, 26/01/2024, n.2533.**

I fatti di causa:

- nell'edificio condominiale era stato installato un impianto di cogenerazione di energia elettrica e termica, realizzato da una società su incarico della società costruttrice, e che la prima aveva successivamente ceduto ad altra società sia i macchinari che il contratto di somministrazione stipulato con il costruttore,
- il condominio agiva per sentir dichiarare la risoluzione del contratto di somministrazione in conseguenza di una serie di interruzioni del servizio, lamentando che la mancata erogazione dell'energia aveva privato l'immobile dell'acqua calda sanitaria, del riscaldamento e dell'energia elettrica, determinando anche l'allagamento del piano interrato, il blocco dei cancelli elettrici e dell'illuminazione condominiale.

Il Tribunale riteneva non imputabile alla società convenuta la sospensione del servizio e, comunque, non sussistente un grave inadempimento, rigettava la domanda di parte attrice.

La Corte di appello rigettava il gravame, escludendo la violazione dei criteri di ripartizione dell'onere della prova e che l'appellata dovesse rispondere, ex art. 1228 cod. civ., del fatto degli ausiliari, ossia della sospensione "a monte" dell'approvvigionamento dell'energia operata da parte del sub fornitore o distributore. Al proposito osservava:

- il Tribunale aveva bilanciato i reciproci comportamenti delle parti, stimando sussistente l'inadempimento,
- al contempo dava atto che il comportamento del Condominio non era esente da censure - poiché a fronte di numerose fatture tutte scadenti il Condominio aveva optato unilateralmente per un pagamento frazionato, non aveva risposto ai numerosi solleciti di pagamento del somministrante, né alla richiesta di invio della contabile bancaria dalla quale risultasse il pagamento non rinvenuto
- ha confermato che le interruzioni lamentate non potevano giustificare la risoluzione del contratto.

Questo, dunque, il thema decidendum su cui va ad interagire il ricorso.

L' infondatezza del motivo si riconnette al rilievo in forza del quale risulta condivisibile – ad avviso della Corte – la conclusione assunta dal giudice di prossimità che aveva escluso che la sospensione di somministrazione di energia elettrica, ascrivibile al fornitore, potesse integrare inadempimento imputabile alla odierna controricorrente, fondando tale affermazione di assenza di inimputabilità sul consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, secondo la quale

a. **"dei danni derivati, a carico dell'utente finale, dalla mancata erogazione dovuta a malfunzionamento della rete di trasmissione, la società che limiti la propria attività alla mera compravendita dell'energia elettrica non può esser chiamata in nessun caso a rispondere, ai sensi dell'art. 1228 cod. civ., poiché i soggetti cui risale la responsabilità della gestione della rete nelle sue diverse diramazioni, così come delle attività di trasporto dell'energia fino al punto di contatto con le singole utenze individuali, non possono in nessun caso ritenersi ausiliari delle prime ai sensi del citato art. 1228 cod. civ.; che, infatti, alla stregua di tale ultima norma, possono considerarsi ausiliari del debitore soltanto coloro che agiscono su incarico di quest'ultimo ed il cui operato sia assoggettato ai suoi poteri di direzione e controllo, a prescindere dalla natura giuridica del rapporto**

intercorrente tra di essi ed il debitore medesimo, ovvero allorché sussista un collegamento tra l'attività del preteso ausiliario e l'organizzazione aziendale del debitore della prestazione" (cfr, ex plurimis, Cass., sez. 6 - 3, n. 17705 del 29/07/2010).

b. una volta escluso che le società che limitano la propria attività sul mercato elettrico alla mera compravendita dell'energia siano dotate di effettivi e concreti poteri direttivi e di controllo sui soggetti cui è affidata la gestione della rete di trasmissione dell'energia e il relativo trasporto (cfr. Cass., sez. 6 - 3, n. 17705 del 29/07/2010; Cass., sez. 6 - 3, n. 28488 del 22/12/2011; Cass., sez. 6 - 3, n. 822 del 20/01/2012; Cass., sez. 6 - 3, n. 2964 del 13/02/2015), deve negarsi che la società controricorrente potesse esser chiamata a rispondere, ai sensi dell'art. 1228 cod. civ., della relativa mancata erogazione per un fatto imputabile al malfunzionamento della linea di trasmissione dell'energia e conseguente distribuzione.

Affermazione che la Corte valorizza (ma è questione sulla quale si ritiene opportuno rinviare alla lettura integrale del provvedimento) per escludere la fondatezza del ricorso del condominio, parametrando la reciproca gravità degli inadempimenti (del somministratore – venditore dell'energia e del condominio), escludendo che potessero ravvisarsi gli estremi della risoluzione per inadempimento e ribadendo che in materia di responsabilità contrattuale la valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive, ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., costituisce anch'essa questione di fatto; la cui valutazione è rimessa al prudente apprezzamento del giudice del merito, risultando insindacabile in sede di legittimità ove sorretta da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici (ex multis, Cass., sez. 3, 30/03/2015, n. 6401; Cass., sez. 6 -2, 22/06/2020, n. 12182).

- una precisazione (vecchio e nuovo testo) sul concetto di indivisibilità -

Un implicito raffronto su diverse formulazioni normative opera **Cassazione civile sez. II, 29/01/2024, n.2616.**

Con la sentenza oggetto di gravame la Corte di Appello in riforma della sentenza di primo grado, rigettava la domanda di divisione del pianerottolo, ritenendo che la divisione di una parte comune dell'edificio, ai sensi dell'art.1119 c.c., richiedesse il consenso di tutti i condomini.

L' unico motivo di ricorso involgeva al dedotta violazione dell'art. 1119 c.p.c., per avere la Corte di merito fatto *applicazione del novellato art. 1119 c.c., come modificato dall'art.4 della L. 11.12.2012, n.220 - che ha inserito le parole: "e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio"* - ancora non vigente al momento dell'introduzione del giudizio, avvenuta con atto di citazione notificato il 7.11.2009, trattandosi di modifica entrata in vigore il 18 giugno 2013.

La Corte ritiene la manifesta fondatezza del ricorso, chè il vecchio testo non richiedesse il “consenso unanime”, prevedendo come elemento ostativo solo il fatto della “comodità (pari) d’ uso”.

Rilevano i giudici di legittimità che la Corte del merito ha totalmente obliterato tale requisito, essendosi concentrata solo sul requisito dell'**unanimità dei condomini**, che non solo non era richiesto dalla norma vigente all'epoca in cui era stato introdotto il giudizio, ma che, altresì, ha una valenza del tutto diversa da quella che la soluzione accolta dalla Corte di merito lascia supporre.

Tale perimetrazione, dice la Corte è stata svolta con altro arresto in motivazione, la sentenza n. 26041/19).

Secondo la decisione evocata (che riportiamo, perché definisce i due ambiti – e di corrispondentemente diversi e distinti tra loro presupposti – all’interno dei quali può distendersi un superamento – volontario o giudiziale – della regola dell’ indivisibilità dei beni comuni):

L'art. 1119 c.c., nel nuovo testo come modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 4, va interpretato nel senso che "**le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione**", a meno che - per la divisione **giudiziaria** - "la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino" e - per la divisione **volontaria** - a meno che non sia concluso contratto

che riporti, in scrittura privata o atto pubblico, il "consenso di tutti i partecipanti al condominio" (quest'ultimo requisito non essendo richiesto per la divisione giudiziaria). Tale interpretazione è l'unica che consente di osservare il significato letterale del testo (pur tenendo conto della sua redazione in due fasi temporali, e con un'indubbia difficoltà quanto al significato della congiunzione "e") e, a un tempo, garantire la coerenza logica del sistema.

Da ciò l'accoglimento del ricorso, per un distinto esame della questione, alla luce del previgente testo normativo e della diversa individuazione dei presupposti.

andrea andrich
avvocato in venezia