

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Agosto 2024

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

Di particolare interesse in questo numero

21750 ancora su conflitto di interesse implicito e azione giudiziaria verso un condomino: la verifica dei quorum e dell'interesse

22584 un'applicazione delle perimetrazioni della Corte Costituzionale in tema di diversa residenza per i coniugi sul concetto di accessorietà (nello specifico, autorimessa)

a mo' di esergo:

"Non chiuderti nella convinzione inconfessata, 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

AGOSTO 2024

21668 una considerazione di ordine generale in tema di litisconsorzio e comunione

21750 ancora su conflitto di interesse implicito e azione giudiziaria verso un condomino: la verifica dei quorum e dell'interesse

21837 impugnazione di delibera che approva nuove tabelle millesimali e nuovo regolamento

21840 impugnazione della delibera che nega al proprietario dell'ultimo piano l'installazione dell'ascensore: un interessante caso concreto sul limite della lesione delle proprietà individuali

21865 ancora una precisazione su delibera di riparto spese di riscaldamento e legittimazione processuale

22584 un'applicazione delle perimetrazioni della Corte Costituzionale in tema di diversa residenza per i coniugi sul concetto di accessorietà (nello specifico, autorimessa)

- una considerazione di ordine generale in tema di litisconsorzio e comunione -

Generale il principio affermato da **Cassazione civile sez. II, 01/08/2024, n.21668**

di cui, dunque, basta richiamare il correlativo passaggio motivazionale.

Ammaestra la Corte, nel dichiarare inammissibile il ricorso che si deduceva la violazione dell'art. 102 c.p.c. (integrità del contraddittorio) che non si ravvisa una tale ipotesi:

a) in materia di **comunione nei diritti reali**, la domanda di **risarcimento danni da fatto illecito del terzo** (nella specie, realizzazione di manufatto abusivo sul fondo confinante) esperita da uno dei comproprietari, pur riguardando anche gli altri non richiede l'integrazione necessaria del contraddittorio trattandosi di **azione a tutela della proprietà comune, non implicante l'accertamento della titolarità del proprio o dell'altrui diritto di proprietà** (Sez. 3, n. 29506, 14/11/2019, Rv. 655832 - 01; ma già, Cass. n. 24/1963)

b) quanto all'azione di **rivendicazione** (anche se qui, si trattò d'azione d'accertamento della proprietà, la soluzione non muta): l'azione di rivendicazione, non inerendo ad **un rapporto giuridico plurisoggettivo unico ed inscindibile e non tendendo ad una pronuncia con effetti costitutivi**, non introduce un'ipotesi di litisconsorzio necessario, con la conseguenza che essa può essere esercitata da uno solo o da taluni dei comproprietari (Sez. 2, n. 6697, 10/05/2002, Rv. 554287 - 01; conf. Cass. 685/2011).

- ancora su conflitto di interesse implicito e azione giudiziaria verso un condomino: la verifica dei quorum e dell'interesse -

E' situazione non insolita, anzi, quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 01/08/2024, n.21750**

Il Condominio ricorreva per cassazione avverso la sentenza di appello che, in riforma di quella di primo grado, annullava una delibera assembleare che prevedeva all'ordine del giorno il ***conferimento dell'incarico a due avvocati per richiedere provvedimenti d'urgenza, volti a fare cessare l'attività di affittacamere e pensione*** svolta nei locali di proprietà di una società condomina. Quest' ultima aveva impugnato la deliberazione ex art. 1137 c.c., lamentando di avere ricevuto tardivamente la convocazione inviata a mezzo raccomandata, denunciando l'inesattezza dell'indirizzo indicato nell'avviso di convocazione, come nella comunicazione del verbale successivamente e ancora contestando l'inidoneità dell'ordine del giorno a informare sull'oggetto di discussione assembleare.

Il Tribunale rigettava la domanda, pure dopo avere accertato il difetto di convocazione all'assemblea dell'attrice, argomentando circa il difetto di interesse attrice ad impugnare la deliberazione comunque approvata all'unanimità.

Di diverso avviso la Corte di Appello che affermava si dovesse "*escludere che l'assenza di un interesse concreto alla pronuncia assuma rilievo rispetto a quello della rimozione della delibera contraria alla legge*", stante la carenza in ordine alla prova della convocazione.

Il motivo (proposto dal condominio ed) accolto deduceva violazione dell'art. 136, comma 6, c.c. e dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c.: *nel caso di un ordine del giorno avente ad oggetto l'incarico professionale in favore di legali per procedere giudizialmente contro un condomino, quest'ultimo non rientra tra i soggetti aventi diritto a deliberare sulla questione, essendo portatore di interessi*

propri effettivamente in contrasto con quelli del Condominio. Era – dunque – errato ritenere che la carenza di interesse non assumesse rilievo rispetto all'interesse alla rimozione della deliberazione contraria alla legge.

L'accoglimento del motivo si ancora ad un precedente (Cass. n. 3192/2023), con il quale la Corte:

- ha precisato che, in caso di avviso omesso o tardivo o incompleto degli aventi diritto, la deliberazione adottata è **annullabile, ma su istanza soltanto dei condomini dissenzienti o assenti** perché non ritualmente convocati,

- ribadiva che, nel caso di controversia tra condominio e uno o più condomini,

- **la compagine condominiale viene a scindersi per dare vita a due gruppi** di partecipanti al condominio in contrasto tra loro;
- tale scissione non può non determinare **implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea**, così che la fattispecie in esame non va ricondotta alla disciplina del conflitto d'interessi, conflitto che si manifesta solo in sede di assemblea al momento dell'esercizio del potere deliberativo e neppure è configurabile giuridicamente un interesse a partecipare alla fase preparatoria antecedente al momento deliberativo;
- nel caso di scissione della compagine condominiale a fronte del particolare oggetto della lite **non sussiste il diritto del singolo, quale portatore di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale, a partecipare all'assemblea**, così che non ha legittimazione a domandare l'annullamento della deliberazione per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

- impugnazione di delibera che approva nuove tabelle millesimali e nuovo regolamento -

Di nuovi millesimi e nuove tabelle si occupa **Cassazione civile sez. II, 02/08/2024, n.21837**

I condomini dissenzienti impugnavano la delibera condominiale che con la partecipazione di undici condomini su tredici e con la presenza presunta di 916 millesimi, che dava corso al nuovo regolamento condominiale e alle tabelle millesimali, sostituendo integralmente il vecchio regolamento di natura contrattuale.

Adducevano che, fin dalla data di costruzione dell'edificio, la vita del condominio era stata regolata dallo strumento *contrattuale predisposto dall'originario proprietario, che risultava riportato in tutti gli atti di vendita, e che in base a tale regolamento le spese erano state ripartite convenzionalmente, in deroga all'art. 1123 del cod. civ., in parti uguali tra tutti i condomini*, a prescindere delle superfici dei singoli appartamenti e degli altri criteri previsti da tale norma (altezza del piano e altro). Opponevano che le spese condominiali, sino alla data di approvazione del nuovo regolamento, erano state suddivise in base ad un criterio unanime (in pari quota) pari a 83,33 millesimi, per i proprietari degli appartamenti, e che – quindi - il nuovo regolamento e le tabelle ad esso allegate dovevano essere approvato all'unanimità, *andando a variare il criterio determinato convenzionalmente di ripartizione delle spese e andando a incidere negativamente anche sui diritti dei singoli condomini*, e in particolare sul diritto del condomino dell'ultimo piano di sopraelevare liberamente (senza alcuna preventiva autorizzazione del condominio), sulla cancellazione dei diritti di prelazione da parte dei condomini in caso di vendita di unità immobiliari.

Da ciò desumevano la nullità della delibera impugnata.

Il Condominio, il quale rilevava ed opponeva che la deliberazione impugnata era stata *approvata dall'assemblea con la maggioranza e con i millesimi previsti dal regolamento contrattuale*, il quale prevedeva che le delibere concernenti le modifiche del regolamento dovevano essere approvate con la maggioranza dei 4/5, e che, di conseguenza, essendo questa la norma regolamentare che disciplinava le modifiche, la deliberazione impugnata doveva ritenersi valida: quindi, la “contrattualità” rilevava anche con riferimento alle modifiche regolamentari, posto che il “contratto” derogava alla regola dell’ unanimità.

Opponeva – poi – che si trattava di delibera annullabile e non nulle, come tale soggetta a consolidamento.

I giudici di prossimità rigettavano la domanda ed avverso questa decisione i condomini soccombenti proponevano ricorso per Cassazione.

Deducevano la violazione ed errata applicazione dell'art. 1123 cod. civ. e dell'art. 1138 cod. civ. e in via gradata del regolamento condominiale.

Il regolamento originario, impugnavano i ricorrenti, predisposto dal costruttore, aveva natura contrattuale poiché portava a limitare i diritti di alcuni condomini in favore di altri, prevedendo limitazioni sia sulle proprietà esclusive (vedi diritto di prelazione e di edificazione riservato al proprietario dell'ultimo piano), sia nella ripartizione degli oneri condominiali (in parti uguali).

Ciò rendeva invalida la delibera (maggioritaria) con la quale l'assemblea dei condomini ha approvato, a maggioranza un nuovo regolamento contrattuale e non la semplice modifica del regolamento contrattuale predisposto dal costruttore e approvato dai singoli condomini con i loro atti di acquisto. Non trattandosi di semplice modifica, ma di un nuovo regolamento, lo stesso andava approvato all'unanimità dei condomini e non con la maggioranza qualificata prevista dal regolamento contrattuale.

Doglianza che la Corte taccia di inammissibilità, per mancato rispetto del canone dell'autosufficienza presidiato dall’art. 366, comma 1, n. 6), cod. proc. civ., che risulta compatibile con il principio di cui all'art. 6, par. 1, della CEDU, qualora, in ossequio al criterio di proporzionalità, non trasmodi in un eccessivo formalismo, dovendosi, di conseguenza, ritenere rispettato ogni qualvolta

- *L'indicazione dei documenti o degli atti processuali sui quali il ricorso si fonda, avvenga, alternativamente, o riassumendone il contenuto, o trascrivendone i passaggi essenziali,*
- *bastando, ai fini dell'assolvimento dell'onere di deposito previsto dall'art. 369, comma 2, n. 4 cod. proc. civ., che il documento o l'atto, specificamente indicati nel ricorso, siano accompagnati da un riferimento idoneo ad identificare la fase del processo di merito in cui siano stati prodotti o formati (Cass., Sez. I, 19 aprile 2022, n. 12481; Cass., Sez. Un., 18 marzo 2022, n. 8950; Cass., Sez. III, 4 marzo 2022, n. 7186).*

In disparte da questo rilievo, tuttavia, la Corte ha cura di evidenziare l’ infondatezza del motivo, a vendo correttamente ritenuto la Corte d'Appello ha ritenuto che la lettera della disposizione regolamentare di cui si adduceva la violazione **non distingueva tra le diverse parti del regolamento in funzione della natura contrattuale di alcune di esse** (così ribadendo la possibile coesistenza di clausole negoziali e clausole regolamentari), ritenendo che un diverso rilievo del contenuto del regolamento non si poteva evincere neanche dall'interpretazione dell'atto nel suo complesso, ciò allo scopo di escludere la modificabilità a maggioranza delle disposizioni

contrattuali: per poter efficacemente Era quindi necessario riportare il contenuto della disposizione regolamentare in discussione, il non averlo fatto condanna all' inammissibilità il ricorso.

- impugnazione della delibera che nega al proprietario dell' ultimo piano l' installazione dell'ascensore: un interessante caso concreto sul limite della lesione delle proprietà individuali -

Sempre della mai sopita quaestio afferente l' installazione dell'ascensore si occupa **Cassazione civile sez. II, 02/08/2024, n.21840.**

Il proprietario di un appartamento all'ultimo piano impugnò la delibera condominiale che negava l'autorizzazione all'installazione di un impianto di ascensore. La Corte di appello, con la sentenza ricorso, confermava quella di primo grado che accoglieva l'impugnazione della delibera condominiale.

I condomini soccombenti proponeva, dunque, impugnazione

Ricorrono in cassazione i condomini in epigrafe indicati con quattro motivi.

Tra i vari motivi – tutti rigettati – va qui richiamato quello che deduceva ex artt. 2 co. 3 l. 13/1989 e 1120 co. 2 c.c. che la costruzione di un ascensore per eliminare le barriere architettoniche - se è vero che può essere approvata con le maggioranze ex art. 1123 co. 2 e 3 c.c. - non può derogare al limite dei diritti di proprietà individuale dei condomini, facendo valere una lesione del 5% della proprietà di un condomino consistente nella leggera diminuzione di comodità di percorso per l'accesso secondario al locale e, per altro condomino un modesto disagio visuale.

Motivo che la Corte riteneva infondato rilevando come il giudice di prossimità abbia adottato una **motivazione analitica e coerente che lo ha portato ad escludere che l'ascensore arrechi alle proprietà degli altri condomini una menomazione dell'utilità apprezzabile in termini di valutazione giuridica.** *(In particolare, si accerta "un modesto disagio visuale quantificato nello 0,5%, come tale assolutamente insignificante", in relazione ad un'unità; si accerta un deprezzamento più accentuato (5%) con riferimento ad un'altra unità: tuttavia, considerate allora la utilizzabilità pari al 95% del valore dell'immobile, l'altra possibilità di accesso al locale e il contemperamento tra il summenzionato principio di **solidarietà condominiale** e il **diritto di proprietà lievemente leso**, non può non rivelarsi la piena realizzabilità del progetto di ascensore, estrinsecazione di un diritto fondamentale del disabile").*

- ancora una precisazione su delibera di riparto spese di riscaldamento e legittimazione processuale -

Controversia lillipuzziana (ma proprio per questo particolarmente significativa) quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 02/08/2024, n.21865**

Il ricorrente (soccombente in entrambe le fasi di merito) impugnava una delibera condominiale del 17/4/2012 di approvazione del consuntivo del 2011, nella parte in cui le è stata addebitata (come "addebito personale") la somma di Euro 80,00 priva di inerenza alla gestione condominiale, nonché per nullità o annullabilità altra delibera di approvazione del consuntivo 2012 e del preventivo 2013, con i relativi riparti.

Un rilievo processuale: eccepiva il ricorrente l' inammissibilità del contro-ricorso per **difetto di autorizzazione a stare in giudizio in capo al Condominio**, a mezzo della quale il ricorrente eccepiva unicamente il **difetto di autorizzazione** a resistere al ricorso per cassazione, senza –

peraltro – contestare che vi fosse **un'autorizzazione iniziale, valevole, come è noto, per tutti i gradi di giudizio** (cfr. Cass. n. 11863/2024 ; n.2584/2010).

Nel merito contestava il ricorrente che i giudici del merito avessero rilevato:

(a) che la ripartizione delle spese concerne unicamente le spese di consumo del riscaldamento, mentre essa si estendeva in realtà alle spese di conservazione ;

(b) che la ripartizione è avvenuta secondo il criterio dei consumi effettivi, mentre in realtà si tratta di una deroga al criterio dei "millesimi di riscaldamento" con riguardo ad una sola unità immobiliare, la cui quota viene decurtata del 50% per l'uso saltuario che il proprietario ne fa (quarto motivo per omesso esame di fatti decisivi).

Nella parte censurata la sentenza sostiene che *l'art. 1123 co. 1 c.c. si riferisce unicamente alle 'spese necessarie per la **conservazione ed il godimento delle parti e dei servizi comuni**', 'cui risultano estranee le spese per i **consumi dei relativi servizi**, per le quali appare del tutto legittimo che l'assemblea si sia determinata a ripartire le spese in base ai consumi effettivi, come del resto attualmente è prescritto per le spese di riscaldamento, dal D.Lgs. 102/14 che ha recepito la direttiva europea volta alla diminuzione del consumo energetico*".

Queste doglianze, rileva la Corte, sono ammissibili e fondate (pur preso atto che il D.Lgs. 102/2014 (c.d. energia: Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE., non poteva trovare applicazione perché jus supreveniens).

La Corte precisa che si tratta di esaminare innanzitutto il profilo relativo al fatto che la ripartizione delle spese non ha avuto ad oggetto unicamente le spese di consumo del riscaldamento, bensì anche le spese di conservazione, cfr. indietro, profilo sub (a).

Osserva la Corte che il giudice del merito ha indebitamente considerato in un' unica valorizzazione spese di gestione e spese di manutenzione. Testualmente: la corte di appello ha operato una riduzione globale, omettendo di considerare che tra le spese vi erano non solo quelle dei **consumi**, ma anche quelle per la **manutenzione e riparazione dell'impianto comune** che, come è noto, non hanno alcuna attinenza con la mancata utilizzazione dell'impianto comune (precisazione che – in diritto -è particolarmente interessante).

Ciò impone, osserva la Cassazione, la necessità di dar seguito al completo ricalcolo, necessariamente da rimettere al giudice del rinvio.

- un'applicazione delle perimetrazioni della Corte Costituzionale in tema di diversa residenza per i coniugi sul concetto di accessorieta' (nello specifico, autorimessa)-

Interessante (in termini generali) la decisione assunta da **Cassazione civile sez. trib., 09/08/2024, (ud. 30/05/2024, dep. 09/08/2024), n.22584**.

Si discuteva della legittimità di un avviso di accertamento per mancato parziale versamento IMU per l'anno 2012 con riferimento ad un appartamento, avendo l'Ufficio applicato l'aliquota ordinaria del 10,6 per mille escludendo il beneficio per l'abitazione principale.

Giudici di prossimità rigettavano l' impugnazione: proponeva ricorso per Cassazione il contribuente, che incontrava la resistenza dell' ente impositore.

L motivo accolto riguardava la dedotta violazione o falsa applicazione degli artt. 8 del D.Lgs. 504/1992 e 13, comma 2, del D.L. 201/2011 (convertito in legge 214/2011), adducendo l'omessa

valutazione delle prove documentali, la nullità della sentenza (con riferimento all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ.), in relazione all'art. 36 del D.Lgs. 549/92, per omessa motivazione sul motivo di gravame e comunque per avere la CTR omesso completamente di valutare le prove addotte dal ricorrente a sostegno del fatto che l'abitazione costituisse dimora stabile del suo nucleo familiare".

Motivo che la Corte fa le mostre di condividere precisando che:

- ricorre il vizio di motivazione apparente della sentenza, denunziabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ. quando essa, benché graficamente esistente, *non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione*, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche, congetture. Del resto, la circostanza che l'altro coniuge abbia usufruito dell'agevolazione per prima casa (è a presumersi con riferimento ad altro immobile) non costituisce, di per sé, un valido motivo per negare detta agevolazione, allorquando l'immobile in oggetto costituisca a tutti gli effetti effettiva dimora del nucleo familiare
- in concreto, l'affermazione resa dalla CTR, confermativa sul punto di quella ascrivibile alla CTP, è il frutto di una erronea interpretazione dell'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011 secondo cui, *in presenza di coniugi con residenze anagrafiche diverse nello stesso Comune, il beneficio poteva essere goduto solo dal coniuge proprietario dell'immobile in cui il nucleo familiare dimorava abitualmente*.

Va premesso, osserva la corte, che la pronuncia di incostituzionalità "*è destinata ad operare anche nei giudizi in corso nei quali tuttavia sia censurata l'applicazione proprio di quella norma*" (cfr. Cass. n. 6940/2022), il giudice del rinvio – dice la Cassazione- dovrà considerare che dovrà considerare che, con sentenza n. 209 del 13.10.2022, la Consulta ha stabilito quanto segue:

a) nel nostro ordinamento costituzionale **non** possono trovare cittadinanza **misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio** o di costituire una unione civile;

b) in quest'ottica, l'illegittimità è stata **estesa anche ad altre norme, in particolare a quelle che, per i componenti del nucleo familiare**, limitano l'esenzione ad uno solo degli immobili siti nel medesimo comune (quinto periodo del comma 2 dell'articolo 13, DI 201/2011) e che prevedono che essi optino per una sola agevolazione quando hanno residenze e dimore abituali diverse (comma 741, lettera b) della legge n. 160 del 2019, come modificato dall'articolo 5-decies del dl 146/2021);

c) quest'ultima norma, ha precisato la Corte, è stata introdotta dal legislatore per reagire all'orientamento della giurisprudenza di legittimità: *la Cassazione è infatti giunta "a negare ogni esenzione sull'abitazione principale se un componente del nucleo familiare risiede in un comune diverso da quello del possessore dell'immobile"*.

La Consulta ha chiarito che quest'ultimo orientamento è dipeso dal riferimento al nucleo familiare così come emerge dalla norma su cui la Corte si è autorimessa la questione di legittimità; ha poi precisato che in "un contesto come quello attuale", "caratterizzato dall'aumento della mobilità nel mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, è sempre meno rara l'ipotesi che persone unite in matrimonio o unione civile concordino di vivere in

luoghi diversi, ricongiungendosi periodicamente, ad esempio nel fine settimana, rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale".

La conclusione, certiora la Corte, è nel senso di affermare che, ai fini del riconoscimento dell'**esenzione sulla "prima casa", non ritenere sufficiente** - per ciascun coniuge o persona legata da unione civile - **la residenza anagrafica e la dimora abituale in un determinato immobile**, determina un'**evidente discriminazione** rispetto ai conviventi di fatto i quali, in presenza delle medesime condizioni, si vedono invece accordato, per ciascun rispettivo immobile, il suddetto beneficio.

E' per questo, afferma la Cassazione, che il giudice delle leggi ha ristabilito **il diritto all'esenzione per ciascuna abitazione principale delle persone sposate o in unione civile e, però, ha ritenuto "opportuno chiarire" che le dichiarazioni di illegittimità costituzionale non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette "seconde case" ne possano usufruire**. Da questo punto di vista, le dichiarazioni di illegittimità costituzionale mirano a responsabilizzare "i comuni e le altre autorità preposte ad effettuare adeguati controlli", controlli che "la legislazione vigente consente in termini senz'altro efficaci".

Conseguentemente, il giudice del rinvio dovrà altresì tener presente che "In tema di ICI, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione prevista dall'art. 8 del D.Lgs. n. 504 del 1992 per l'immobile adibito ad abitazione principale, **le risultanze anagrafiche rivestono un valore presuntivo circa il luogo di residenza effettiva e possono essere superate da prova contraria**, desumibile da qualsiasi fonte di convincimento e suscettibile di apprezzamento riservato alla valutazione del giudice di merito." (Cass. n. 12299/17, n. 13062/17).

andrea andrich
avvocato in venezia