

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Febbraio 2025

di particolare interesse in questo numero:

2770 condominio, divieti regolamentari di destinazione a casa di alloggio e B&B

2814 impugnazione della delibera che autorizza l'amministratore alla stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali. Il dissenso ex art. 1132 c.c.: rivalsa nel caso di soccombenza, ma obbligo di concorrere nel caso di esito positivo della lite e spese non ripetibili dal soccombente

3498 una specifica ipotesi di grave irregolarità: onere di informazione dell'assemblea e status personale del condominio: delle linee-guida per definire l'ambito (lecito) di esternazione del dovere di informazione dell'amministratore sulla posizione personale del singolo condomino

3976 condominio ed estinzione del diritto di passaggio a uso pubblico: un problema di legittimazione dell'amministratore e dei singoli condomini

4193 ancora sulla legittimazione del condominio in persona dell'amministratore e su quella dei singoli condomini: legittimazione concorrente ed autonome a difesa dei diritti (esclusivi e comuni) del fabbricato condominiale. Il condomino è parte del giudizio promosso dall'amministratore, anche se non è personalmente costituito

4301 ancora su impugnazione di delibera, legittimazione autonoma (ed esclusiva) dell'amministratore e riparto di spesa

4334 Una precisazione sul fatto che la mancanza di autorizzazioni al momento delle delibere non costituisce causa di nullità.

4408 infortuni sul lavoro e responsabilità risarcitoria del condominio ex art.2051 c.c.: la condotta anomala, eccezionale ed abnorme del danneggiato esclude il nesso di causalità

a mo' di esergo:

"A meno che ... non abbiano eliminato dal processo quei verbali d'interrogatori. Per semplificare. Per accelerare. Per arrivare dritti e spediti alla condanna di Caterina. E' potuto accadere. E crediamo che accada. Terrificante è sempre stata l'amministrazione della giustizia, e dovunque. Specialmente quando fedi, credenze, superstizioni, ragion di Stato o ragioni di fazione la dominano o vi si insinuano ".

Leonardo Sciascia
La strega ed il capitano

FEBBRAIO 2025

2460 un principio generale ribadito in tema di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali

2523 riaffermazione di un principio generale che ha un' implicazione in ambito condominiale: risarcimento dei danni subiti da un bene spetta al titolare del diritto di proprietà sul bene al momento dell'evento dannoso

2756 impugnazione delibera e regolamento di competenza: un principio ovvio ma non scontato

2770 condominio, divieti regolamentari di destinazione a casa di alloggio e B&B

2774 ancora in tema di appalto e lavori di manutenzione straordinaria: esecuzione a regola d'arte, divieto di variazioni e sindacabilità del progetto. Sull' onere di denuncia dell'appaltatore di inadeguatezza del progetto

2787 condominio, parti comuni e volumi tecnici (cose destinate all'uso comune e locali strutturalmente e funzionalmente collegati all'uso comune)

2813 una controversia sugli oneri di manutenzione per le parti condominiali, offre il destro per una riflessione sul valore della prova presuntiva

2814 impugnazione della delibera che autorizza l' amministratore alla stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali: rivalsa nel caso di soccombenza, ma obbligo di concorrere nel caso di esito positivo della lite e spese non ripetibili dal soccombente extracontrattuale

3011 vizi e difetti di un appartamento in condominio: responsabilità del venditore – costruttore: contrattuale (ex art. 1667 – 1668 c.c.) ed extra contrattuale (ex art.1669 c.c.). Un problema di legittimazione concorrente

3151 ancora in tema di appalto e garanzie: quando c'è (totale inidoneità dell'opera dell'opera alla destinazione oggettiva ovvero all'uso) diritto alla risoluzione del contratto e quando c'è, invece (vizio eliminabile), diritto alla purgazione del vizio e/o alla riduzione del prezzo. Se l' opera non è totalmente inutilizzabile (e si fa seguito al ristoro del danno) l'appaltatore ha diritto al corrispettivo)

3498 una specifica ipotesi di grave irregolarità: onere di informazione dell'assemblea e status personale del condominio: delle linee-guida per definire l'ambito (lecito) di esternazione del dovere di informazione dell'amministratore sulla posizione personale del singolo condomino.

3976 condominio ed estinzione del diritto di passaggio a uso pubblico: un problema di legittimazione dell'amministratore e dei singoli condomini

3982 nomina di amministratore e giuramento decisorio: non si può deferire il giuramento sull'intervenuta nomina ad amministratore

4086 condominio, violazione delle distanze e natura pubblica dell' opera

4193 ancora sulla legittimazione del condominio in persona dell'amministratore e su quella dei singoli condomini: legittimazione concorrente ed autonome a difesa dei diritti (esclusivi e comuni) del fabbricato condominiale. Il condomino è parte del giudizio promosso dall'amministratore, anche se non è personalmente costituito

4301 ancora su impugnazione di delibera, legittimazione autonoma (ed esclusiva) dell'amministratore e riparto di spesa

4334 l'ennesima conferma delle SS.UU. su nullità ed annullabilità delibera. Una precisazione sul fatto che la mancanza di autorizzazioni al momento delle delibere non costituisce causa di nullità.

4340 ancora su polizza per tutela legale

4745 condominio e polizza generale postuma (non è coperta la responsabilità civile del costruttore-venditore, salvo che tale garanzia non sia stata volontariamente ed espressamente pattuita)

4802 rivendica di proprietà e legittimazione processuale

4805 occupazione di terreno altrui con sottoservizi condominiali

4867 lesione di immobile altrui in conseguenza della demolizione di un elemento strutturale

4874 ancora sulla comproprietà della corte comune condominiale: diverso regime probatorio a seconda che il bene reclamato sia o meno effettivamente detenuto dal rivendicante. Sulla "prova" della trascrizione

4879 ancora su 1102 c.c. e determinazione del canone del pari uso: il caso del cancello impeditivo dell'accesso a proprietà solitaria

5032 Amministratore di condominio, direzione tecnica dei lavori, competenze professionali e nullità del contratto per violazione di norme imperative

5062 Esonero dell'acquirente da indagini in presenza di dichiarazioni liberatorie del venditore, operatività e limiti del principio dell'affidamento in relazione a oneri non apparenti sul bene compravenduto

5063 una questione di potenziale interesse per la dialettica condominiale: usucapione di bene comune e litisconsorzio. Più in generale: come può esser efficacemente interrotto il termine per usucapire il bene

5143 alcune puntualizzazioni in tema di effettivo utilizzo del lastrico solare di uso esclusivo da parte del proprietario dell'appartamento sottostante; violazione delle distanze e riduzione in pristino o (solo) risarcimento del danno; ristrutturazione (opere interne) e ricostruzione (ripristino elementi essenziali) e nuova costruzione: quando si applica la disciplina delle distanze.

5211 fornitura di energia elettrica: non è rapporto di concessione di natura pubblicistica. Obbligo di non appesantimento ed autocertificazione del possesso dei requisiti premiali

- un principio generale ribadito in tema di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali -

Non sono certo novità, quelle affermate da **Cassazione civile sez. II, 02/02/2025, n.2460**.

Era stata respinta l'opposizione a decreto ingiuntivo e l'opposizione a precetto per il pagamento di contributi condominiali intimati ad una condomina quale quota di spettanza risultante nel bilancio consuntivo per la gestione ordinaria del condominio.

I giudici del merito rilevavano che la condomina aveva sollevato un'eccezione di annullabilità della delibera assembleare di ripartizione delle spese, senza che la stessa avesse ritualmente proposto azione di annullamento, sia pure nelle forme della domanda riconvenzionale nel medesimo giudizio di opposizione.

E l'opposizione a precetto non poteva essere accolta, posto che con quello specifico gravame potevano farsi valere le sole ragioni attinenti alla stessa mancanza del titolo esecutivo, nella specie costituito dal decreto emesso dal Giudice di pace, fondato, peraltro, non sulla fattura emessa dal terzo contraente nei confronti del condominio per i lavori effettuati in suo favore, ma sulla citata delibera assembleare approvata a maggioranza.

Nel rilevare l'infondatezza la Corte ricorda:

- nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il **condominio soddisfa l'onere probatorio** su esso gravante con la **produzione del verbale** dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. n. 15696 del 2020)
- la delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, **titolo sufficiente del credito del condominio** e legittima non solo la **concessione del decreto** ingiuntivo, ma anche la **condanna del condomino a pagare le somme nel processo di opposizione a cognizione piena ed esauriente**, il cui ambito è **ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare** di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere
- dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, pertanto, per effetto della **vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dal primo comma dell'art. 1137 c.c., discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione** in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune (Cass. n. 11981 del 1992)
- secondo l'insegnamento di Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021, nel giudizio di **opposizione al decreto ingiuntivo** emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare **sia la nullità** dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, **sia l'annullabilità** di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c.; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca soltanto vizi comportanti l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento
- un preventivo o un rendiconto consuntivo approvato dall'assemblea, che - come assume la ricorrente - **includa indebitamente** tra le voci di uscita spese sostenute dal condominio per

la realizzazione di un intervento di manutenzione e **ripartisca erroneamente le stesse spese**, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., deve **comunque essere impugnato** dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c., non essendo consentito rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (cfr. Cass. n. 3747 del 1994; n. 3291 del 1989; n. 5254 del 2011; in particolare, n. 3402 del 1981).

Nel concreto, il rigetto del ricorso si giustifica sul rilievo che i vizi addotti si sarebbero, al più, potuti ricondurre nell'orbita dell'annullabilità della delibera, secondo la categorizzazione operata da Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021, *non essendo stata dedotta una modificazione dei criteri legali di riparto delle spese da valere per il futuro, quanto una erronea ripartizione in concreto in violazione di detti criteri*, sicché tali vizi non potevano essere sindacati dal giudice in sede di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fondati su tale delibera (e tanto meno in sede di opposizione al conseguente precetto), in mancanza di apposita domanda riconvenzionale di annullamento.

Questo percorso porta all'enucleazione del seguente (duplice) **principio di diritto**:

a. *nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali in base al rendiconto ed allo stato di ripartizione approvati dall'assemblea, il giudice può sindacare sia la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità della stessa dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale, mentre non assumono rilievo le contestazioni mosse dal condomino intimato sulla consistenza probatoria dei documenti giustificativi delle spese rendicontate, dovendo gli stessi essere controllati in sede di approvazione e di eventuale impugnazione del bilancio.*

b. *tanto meno i vizi della deliberazione di approvazione del consuntivo possono essere fatti valere mediante opposizione a precetto intimato per il pagamento delle spese condominiali in base ad un decreto ingiuntivo seguito dal rigetto della relativa opposizione* (Cass. n. 9205 del 2001).

- un principio generale che ha un'implicazione in ambito condominiale: risarcimento dei danni subiti da un bene spetta al titolare del diritto di proprietà sul bene al momento dell'evento dannoso -

Merita far menzione di **Cassazione civile sez. III, 03/02/2025, n.2523**, per la conferma da essa posta di una regola generale, assunta a Sezioni Unite, in tema di legittimazione alla richiesta di ristoro del danno.

In estrema sintesi, ribadisce la Corte (si trattava di una controversia che coinvolgeva un rapporto di leasing, nel quale risultava danneggiato l'utilizzatore) il principio affermato da Cass. Sez. U. 16/02/2016, n. 2951 secondo cui "il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta al titolare del diritto di proprietà sul bene al momento dell'evento dannoso. È un diritto autonomo rispetto al diritto di proprietà e non segue il diritto di proprietà in caso di alienazione, salvo che non sia convenuto il contrario".

Noi ricordiamo che – nei rapporti successori interni – il principio può esser derogato (per esempio, in caso di vendita dell'immobile danneggiato) da diversi accordi intervenuti tra le parti.

- impugnazione delibera e regolamento di competenza: un principio ovvio ma non scontato -

Di questioni di rilevanza strettamente processuale, ma non scevra di implicazioni sostanziali, si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/02/2025, n.2756**, resa in tema di impugnazione di delibera assembleare l'ordinanza resa dal Tribunale dichiarava l'incompetenza per valore in favore del Giudice di pace, perchè "ritenuta presumibilmente inammissibile la nuova domanda formulata dal ricorrente e, conseguentemente, che l'unica domanda rilevante ai fini della determinazione della competenza per valore deve intendersi quella formulata in ricorso, ovvero quella avente ad oggetto le spese di mediazione", la competenza per valore deve determinarsi in base al valore della somma di Euro 1.507,92 (appunto, quella afferente dette spese) indicata dall'attore in domanda".

L'avvocato-condomino chiedeva il ristoro delle spese di mediazione, dopo che – proposta la domanda per realizzare l'avveramento della condizione di procedibilità – una successiva assemblea, annullava la delibera e revocava l'amministratore.

Il ricorrente per regolamento deduceva che la competenza per valore si sarebbe radicata "in capo al Tribunale, in conseguenza della *domanda di accertamento incidentale, formulata dal convenuto/resistente, della sussistenza dei vizi nelle delibere assembleari impugnate* e della responsabilità esclusiva del precedente Amministratore di Condominio chiamato in causa".

Il ricorso è stato rigettato, confermando la competenza del G.d.P. sulla base del seguente ragionamento:

- la determinazione della competenza deve essere fatta in base al contenuto della domanda giudiziale (art. 10 c.p.c.)
- nelle cause relative a somme di denaro, quale quella in esame, il valore si determina in base alla somma indicata dall'attore (art. 14 c.p.c.), nella specie sicuramente rientrando nella competenza del giudice di pace
- anche la domanda di garanzia rivolta dal convenuto condominio nei confronti del terzo chiamato (amministratore), per essere tenuto indenne dall'avversa pretesa, ha identico valore, ai fini dell'art. 32 c.p.c.

IL che esclude che si possa ravvisare la competenza del Tribunale, come – di contro – vorrebbe il ricorrente. In particolare, continua la Corte, a' fini dell'individuazione del giudice competente non può rilevare la domanda svolta dal condominio per conseguire con efficacia di giudicato l'accertamento della invalidità delle delibere assembleari, già oggetto della domanda di mediazione proposta dal condomino avvocato e revocate dalla medesima assemblea, e ciò per due ragioni (ed è questo il passaggio di maggior interesse della decisione):

a. *non sussiste la legittimazione attiva del condominio* a richiedere la declaratoria di invalidità delle delibere da esso approvate

b. neppure il condomino ricorrente può avere un attuale interesse meritevole di tutela ad ottenere una pronuncia giurisdizionale con efficacia di giudicato circa la invalidità di delibere condominiali che l'assemblea ha già revocato e sostituito: in questo caso (ribadisce la Corte) si realizza una *statuizione di cessazione della materia del contendere* ove pure le delibere rimosse fossero state nel frattempo impugnate, giacché vien meno sul punto la specifica situazione di contrasto fra il condomino ed il condominio, unici legittimati, sotto il profilo attivo e passivo, nei giudizi ex art. 1137 c.c.

A questo punto la Corte inserisce un utile distinguo, rilevando che **la sentenza di annullamento** di una deliberazione dell'assemblea di condominio riveste efficacia di *giudicato* quanto alla causa di

invalidità accertata *nei confronti di tutti i condomini*, anche se non abbiano partecipato personalmente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro, ciò desumendosi dalla regola di obbligatorietà delle delibere per tutti i partecipanti posta dall'art. 1137, comma 1, c.c. Viceversa, l'accertamento della **invalidità di una deliberazione** assembleare non riveste alcuna efficacia sostanziale di giudicato nel giudizio in cui sia dedotta la *responsabilità contrattuale* per inadempimento dell'amministratore di condominio, che abbia causato quella invalidità (Cass. n. 29878 del 2019, non mass.).

E, infine, **non** può darsi adito ad una richiesta di accertamento incidentale della invalidità di un rapporto negoziale dedotto soltanto come *fatto storico* costitutivo delle rispettive pretese di pagamento, *ove essa appaia finalizzata essenzialmente allo spostamento di competenza dal giudice di prossimità al giudice togato* (arg. da Cass. Sez. Un. n. 21582 del 2011).

- condominio, divieti regolamentari di destinazione a casa di alloggio e B&B -

Di clausola regolamentare e limitazioni della proprietà solitarie si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/02/2025, n.2770**, trattando di un problema di particolare attualità: quello della possibilità di adibire il singola appartamento a B&B.

Il condominio convenne in giudizio la condomina, chiedendo che fosse dichiarata la cessazione dell'attività di "Bed E Breakfast" intrapresa dal conduttore (pure citato in giudizio) nell'appartamento in proprietà solitaria. Ciò in forza della clausola regolamentare (contrattuale), che così testualmente disponeva: "*(è) vietato ai condomini di destinare gli appartamenti ed altri locali interni ad uso di qualsiasi industria, casa di alloggio, ambulanza, sanatorio, gabinetti per la cura di malattie infettive contagiose, agenzie di pegni, come è pure vietato di farne uso comunque contrario al decoro, al buon nome ed alla sicurezza del fabbricato, o che turbi comunque il pacifico godimento singolo o collettivo (omissis)*". Proprio il divieto a "casa di alloggio" veniva in considerazione.

Il Tribunale dichiarò che l'uso ad attività di "bed and breakfast" dell'appartamento posto al piano IV dell'edificio facente violava il regolamento condominiale, condannando i convenuti alla chiusura dell'esercizio.

Di conforme avviso anche la Corte di Appello, che rigettò il gravame.

Ricorrevano per Cassazione i convenuti soccombenti, senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte.

Diversi sono i profili esaminati dalla Cassazione, secondo i motivi proposti.

**a) sotto il profilo dell'osservanza del regolamento
e della perimetrazione dell'obbligo**

Si può riassumere: il divieto di destinazione è servitù reciproca e l'azione per farlo accertare è una confessoria servitutis che va necessariamente (ed in primis) proposta nei confronti del proprietario - condomino.

Deducevano il ricorrente conduttore la inopponibilità a sè della clausola limitativa del regolamento condominiale, perché la nota di trascrizione farebbe generico riferimento al regolamento disciplinante il "godimento dei corpi formanti dello stabile al quale dovranno sottostare i singoli acquirenti dei corpi stessi", senza fare espressa menzione del divieto di esercizio dell'attività di "casa alloggio".

La ritenuta infondatezza del motivo si àncora a questo percorso ermeneutico:

- l'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 del solo conduttore, essendo la proprietaria dell'unità immobiliare, litisconsorte necessaria**. Infatti, 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.

Ne segue che:

a. 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, invero, 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.**, (*Il titolare della servitù può farne riconoscere in giudizio la esistenza contro chi ne contesta l'esercizio e può far cessare gli eventuali impedimenti e turbative. Può anche chiedere la rimessione delle cose in pristino [2933], oltre il risarcimento dei danni*) 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. 2403 del 2024; n. 15222 del 2023).

b. Le norme del regolamento di condominio che impongono **divieti di destinazione ed altre limitazioni simili all'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva concorrono ad integrare la disciplina delle cose comuni dell'edificio**, in quanto dirette ad impedire un uso abnorme delle stesse in conseguenza di situazioni e comportamenti che non si esauriscano nello stretto ambito delle proprietà esclusive: di tal che, in caso di violazione di tali prescrizioni, **l'amministratore** del condominio, indipendentemente dal conferimento di uno specifico incarico con deliberazione della assemblea, ha, **a norma dell'art. 1130 c.c., il potere di farne cessare il relativo abuso** e, quindi, la relativa legittimazione processuale (Cass. n. 1131 del 1985). Infatti:

b.1. La presenza di un **diritto di servitù in favore indistintamente delle proprietà esclusive presenti in un edificio condominiale**, in sostanza, assoggetta il diritto stesso, sia nelle modalità di esercizio che con riguardo alle spese di gestione del bene, alla **disciplina propria del condominio**, la quale si estende sia alla gestione dei beni comuni che ai diritti reali su beni di uso comune connessi alla migliore utilizzazione delle proprietà (Cass. n. 12259 del 2023).

b.2. La **legittimazione processuale dell'amministratore** si giustifica, quindi, essendo in gioco la salvaguardia dei diritti concernenti **l'edificio condominiale unitariamente considerato** e l'interesse

comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condomino (Cass. n. 30302 del 2022).

c. Il giudicato che va a formarsi sull'azione confessoria intentata dal condominio nei confronti del singolo condomino attiene solo al riconoscimento dell'esistenza della servitù a carico della proprietà esclusiva del convenuto e all'accertamento dell'opponibilità della clausola regolamentare, sicché **non sussiste la necessità del litisconsorzio** di tutti i partecipanti al condominio "per comunanza dei plurimi rapporti bilaterali" correlati alla reciprocità dell'onere (cfr. Cass. Sez. Unite n. 1900 del 2025; Cass. n. 23224 del 2013).

d. Il condominio 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).

e. **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**, d'altro canto, 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. ([I] . Se i terzi che arrecano le molestie pretendono di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso al locatore, sotto pena del risarcimento dei danni. [II] . Se i terzi agiscono in via giudiziale, il locatore è tenuto a assumere la lite, qualora sia chiamato nel processo. Il conduttore deve esserne estromesso con la semplice indicazione del locatore, se non ha interesse a rimanervi [108 c.p.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.

In concreto, rileva la Corte il condominio poteva far valere anche rivolgendosi direttamente al conduttore il rispetto del divieto di destinazione, sempre che fosse provata l'operatività della clausola limitativa regolamentare, ovvero la sua opponibilità alla condomina locatrice.

b) mancata o irregolare trascrizione del regolamento.

La Corte d'Appello ha accertato in fatto che il regolamento di condominio era stato trascritto.

Opponeva il ricorrente che la nota di trascrizione indicava soltanto il regolamento, e non anche la specifica clausola limitativa dell'attività di "casa alloggio", ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c.

Premette la Corte che questione relativa alla **mancata o irregolare trascrizione** in un'apposita nota di una clausola del regolamento di condominio contenente limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, ed alla conseguente inopponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti, **non costituisce oggetto di un'eccezione in senso stretto**, quanto di un'eccezione in senso lato, sicché il suo rilievo non è

subordinato alla tempestiva allegazione della parte interessata, ma rimane ammissibile indipendentemente dalla maturazione delle preclusioni assertive o istruttorie (Cass. n. 6769 del 2018).

Ma la questione non può esser esaminata in sede di legittimità perché ***le questioni afferenti il contenuto della nota di trascrizione***, ed in particolare quanto alla portata delle servitù e ai dati anagrafici di una delle parti, come cause di invalidità a mente dell'art. 2665 cod. civ., quali erronee indicazioni inducenti incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico cui l'atto si riferisce, implicando accertamenti di fatto, *non possono essere effettuati per la prima volta nel giudizio di cassazione*, perché relativi al fatto processuale.

c) conduttore e condominio

Si può sintetizzare: il contenuto della limitazione, se il conduttore ha assunto l'impegno di rispettare il regolamento, è irrilevante per il conduttore, ancorché non precisato dettagliatamente nella nota di trascrizione (che ha una diversa funzione di pubblicità-notizia).

Ha certamente una diretta rilevanza negoziale, dice la Corte, l'impegno espressamente assunto dal conduttore di un immobile sito nel fabbricato condominiale di rispettare il regolamento di condominio esistente (arg. da Cass. n. 10185 del 2012). Obbligo che – nel caso sottoposto al suo esame – la Corte ritiene effettivamente sussistente.

Purtuttavia, una volta assunto l'impegno è irrilevante la doglianza del conduttore circa le eventuali inesattezze della nota di trascrizione, essendo tale forma di pubblicità finalizzata, piuttosto, a dirimere il possibile conflitto fra più soggetti che abbiano acquistato dal medesimo titolare lo stesso diritto sull'immobile o sul bene mobile registrato.

Tra l'altro (in questo contesto) trovava applicazione la disciplina del previgente codice, rispetto alla quale si era affermato che, perché potesse considerarsi efficacemente trascritto anche il negozio costitutivo di servitù (reciproche, nella specie), bastava che dal contenuto della nota di trascrizione fossero individuabili la natura della servitù stessa ed i fondi cui ineriva (Cass. n. 587 del 1971).

d) il contenuto della clausola

Partiamo dal rilievo, secondo il quale la casa -albergo equivale a B&B e che il corrispondente esercizio può essere vietato dal regolamento.

La Corte riafferma principi noti, rigettando la doglianza sulla *portata dell'art. 10 del regolamento condominiale, il quale vieta ai condomini "di destinare gli appartamenti ed altri locali interni ad uso di qualsiasi industria, "casa di alloggio", nel senso che tale divieto potesse comprendere l'attività di B&B, in quanto ontologicamente sovrapponibile a quella di "casa alloggio".*

- La limitazione ha natura contrattuale: 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, poiché **costituiscono servitù reciproche**, 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. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020; n. 24526 del 2022; n. 21024 del 2016),

- la limitazioni alla facoltà d'uso, dunque, debbono essere **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 del 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
- l'esigenza di una inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio la formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio operata deve esser definita **mediante elencazione delle attività vietate**; il **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), non è – di per sé – sufficiente imponendosi, in tal caso di **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)
- il **contenuto e la portata di detti divieti e limiti** vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle **espressioni letterali** usate. L'**art. 1362 c.c.**, del resto, allorché 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. Ciò ha una diretta conseguenza in tema di sindacabilità in sede di legittimità: **l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale**, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, è sindacabile in sede di legittimità solo per **violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale**, ovvero per l'**omesso esame di fatto storico** ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. n. 16384 del 2018; n. 14460 del 2011; n. 17893 del 2009).

In concreto: *l'interpretazione prescelta dalla Corte di Palermo in ordine al divieto, dettato dall'art. 10 del regolamento condominiale, di destinare le unità immobiliari a "casa di alloggio", come preclusivo anche dell'attività di B&B, è corretto e, soprattutto, non sindacabile*, perché non risulta

- contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale,
- confliggente con l'intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici del merito,
- contraria a logica o incongrua,

e, dunque, sottratta al sindacato di legittimità.

- ancora in tema di appalto e lavori di manutenzione straordinaria: esecuzione a regola d'arte, divieto di variazioni e sindacabilità del progetto. Sull' onere di denuncia dell'appaltatore di inadeguatezza del progetto -

Inesauribile il filone del contenzioso tra condominio, stazione appaltante e progettista-direttore dei lavori. In questo filone si inserisce anche **Cassazione civile sez. II, 04/02/2025, n.2774**

Il condominio ricorrente proponeva domanda avverso l'appaltatrice ed il direttore dei lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato contrattualmente definiti, per ottenerne la condanna al risarcimento dei danni, quantificati in sede di accertamento tecnico preventivo.

Il condominio lamentava l'inesatta esecuzione dei lavori di ripristino delle facciate e dei balconi, compresa la pavimentazione e l'impermeabilizzazione del relativo piano di calpestio, per la presenza di difetti realizzativi non eliminati nemmeno a seguito degli interventi di riparazione successivamente attuati dall'appaltatrice. I convenuti chiesero il rigetto della domanda e – riconvenzionalmente – il saldo del corrispettivo dovuto e non ancora corrisposto.

Tribunale respinse la domanda del Condominio e accolse la domanda riconvenzionale dell'appaltatrice. La Corte d'Appello ha, poi, accolto soltanto in parte l'appello del condominio, limitandosi a condannare il progettista-direttore dei lavori al risarcimento del danno da inadempimento contrattuale liquidato in Euro 500,00, oltre accessori.

Nel dettaglio, la Corte di appello aveva ritenuto che nel caso di specie non si era verificato un errore di progettazione e di costruzione delle opere, *ma era stata compiuta una scelta dal committente "(dettata da ragioni economiche) di far realizzare solo alcune delle opere e non altre pure progettate ed indicate come opportune per eliminare i fenomeni di dilavamento dei frontalini dei balconi e le infiltrazioni derivanti dalla carenza di adeguata impermeabilizzazione e dalla vetustà della pavimentazione degli stessi balconi"*.

La Corte non condivide la censura proposta dal condominio, rilevando che nel contratto di appalto privato di un'opera, la legge

- non dispone a carico di quale delle parti gravi l'obbligo di redazione del progetto complessivo cui fare riferimento per la sua realizzazione, né indica lo stesso come indispensabile (Cass. Sez. 2, 27/02/2019, n. 5734);
- non è neppure necessario che l'opera sia determinata anche nei suoi minuti particolari, rimanendo sufficiente che ne siano fissati gli elementi fondamentali (Cass. Sez. 1, 30/03/1967, n. 683; Cass. Sez. 3, 25/08/1984, n. 4697)
- se il contratto di appalto fa riferimento ad un progetto, recante una descrizione esatta dell'oggetto fondata su criteri tecnici, l'opera deve certamente essere eseguita dall'impresa appaltatrice in conformità del medesimo progetto ed a regola d'arte.
 - l'art. 1659 c.c. inibisce all'appaltatore di apportare, senza l'autorizzazione del committente, **variazioni non concordate** del "progetto", cioè delle modalità convenute dell'opera, allo scopo, appunto, di assicurare che il risultato sia conforme, anche nei particolari, a quello che il committente si era proposto
 - la circostanza che l'appaltatore esegua l'opera su progetto del committente o fornito dal committente, tuttavia, **non lo degrada, per ciò solo, al rango di "nudus minister"**, poiché la fase progettuale non interferisce nel contratto e non ne compone la struttura sinallagmatica (Cass. Sez. 2, 05/05/2003, n. 6754).

Da queste premesse la conclusione in una sorta di “principio di diritto”:

a. L'appaltatore che, nella realizzazione dell'opera, si attiene alle modalità convenute con il committente, può non di meno essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera stessa, valutandone la condotta secondo il parametro di cui all'art. 1176, comma 2, del codice civile, **ove ometta di segnalare al committente le carenze e gli errori progettuali** al fine di poter realizzare l'opera a regola d'arte.

b. L'appaltatore, invero, deve assolvere al proprio obbligo di osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli, ed è perciò **tenuto a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del progetto o delle istruzioni impartite dal committente** e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguirli, quale "nudus minister", per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo.

c. se non prova di aver **manifestato il proprio dissenso** l'appaltatore è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista (Cass. Sez. 1, 09/10/2017, n. 23594; Cass. Sez. 2, 8/7/2016, n. 14071; Cass. Sez. 2, 24/02/2016, n. 3651; Cass. Sez. 2, 27/08/2012, n. 14650; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8016; Cass. Sez. 1, 13/03/2009, n. 6202; Cass. Sez. 3, 12/04/2005, n. 7515; Cass. Sez. 2, 14/10/2004, n. 20294; Cass. Sez. 2, 26/07/1999, n. 8075; Cass. Sez. 2, 29/01/1983, n. 821)

d. la responsabilità dell'appaltatore per **l'esecuzione dei lavori non a regola d'arte presuppone che la difformità od il vizio lamentato riguardi l'opera appaltata**. L'art. 1659 c.c. - che, come già ricordato, inibisce all'appaltatore di apportare, senza l'autorizzazione del committente, **variazioni alle modalità convenute dell'opera** - tende ad assicurare che il risultato sia conforme, anche nei particolari, a quello che il committente si era proposto, **non** essendo consentito all'appaltatore adottare **materiali o forme diverse, anche se di maggior pregio**, né potendo egli **sostituirsi al committente** nello scegliere le modalità esecutive capaci di caratterizzare l'opera, secondo le preferenze manifestate al momento della conclusione del contratto (Cass. Sez. 2, 27/07/1984, n. 4440; Cass. Sez. 6 - 2, 09/11/2021, n. 32828).

Nell'appalto di opere private (ricorda la Corte) non opera – di vero – l'istituto dell'onere della riserva che, invece, afferisce – piuttosto – all'appalto di opere pubbliche, ove assolve alla funzione di consentire la tempestiva e costante evidenza di tutti i fattori che siano suscettibili di aggravare il costo dell'opera e siano oggetto di contrastanti valutazioni delle parti.

In concreto (e per aver contezza della pratica applicazione del principio) la Corte d'Appello ha così ritenuto corretta l'esecuzione delle opere rispetto a quelle convenute nel contratto, posto che *il committente era stato reso edotto dall'appaltatrice che l'eliminazione del problema riscontrato avrebbe imposto di sopperire alla mancanza di un gocciolatoio nei balconi. L'impresa aveva consigliato la posa di nuove soglie in marmo e la modifica degli ancoraggi sui frontalini dei balconi, ma il Condominio aveva frapposto il limite dell'importo delle spese fissato dall'assemblea.*

-

Così definito l'ambito di operatività del rapporto progetto, committente ed impresa la Corte trascorre ad esaminare il problema della responsabilità del direttore dei lavori.

Il giudice di prossimità – osserva la Corte - ha correttamente ritenuto il direttore dei lavori-architetto estraneo ad ogni responsabilità per le *opere non oggetto del contratto di appalto*, ed invece responsabile per i vizi relativi alla *difettosa sigillatura dei vetri* che fungono da parapetti, secondo quanto concordato con il Condominio. Anche tale statuizione è corretta in diritto.

E' costante ammaestramento (osserva la Corte) quello in forza del quale **in tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente**, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di **peculiari competenze tecniche**, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere **valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della "diligentia quam in concreto"**. Ciò porta a perimetrare le obbligazioni del d.l. comprendendovi

- l'accertamento della conformità della **progressiva realizzazione** dell'opera al progetto,
- l'accertamento della conformità delle **modalità dell'esecuzione** di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica,
- l'adozione di tutti i necessari **accorgimenti tecnici** volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi.

Ne consegue che non si sottrae, dunque, a **responsabilità** il professionista che **ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente**; in particolare l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'**alta sorveglianza delle opere**, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta comunque il **controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi** e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso **periodiche visite e contatti diretti** con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati (Cass. Sez. 2, 14/03/2019, n. 7336; Cass. Sez. 2, 03/05/2016, n. 8700; Cass. Sez. 2, 24/04/2008, n. 10728; Cass. Sez. 2, 27/02/2006, n. 4366; Cass. Sez. 2, 20/07/2005, n. 15255).

Il che – sempre nel concreto – esclude che potesse affermarsi una responsabilità dell'architetto per la mancata esecuzione di opere ulteriori o di modalità attuative diverse da quelle pattuite nel contratto d'appalto.

-

I ricorrenti, infine, contestavano l'affermazione della Corte d'Appello secondo cui *"gli interventi sulla pavimentazione dei balconi non sono stati commissionati dal Condominio, ma dai singoli condomini, tanto che risultano rifatti solo 38 su 216 balconi"*, con conseguente affermazione del difetto di legittimazione attiva del condominio in merito ai vizi e difetti dei balconi, giacché *"opere eseguite su incarico dei singoli condomini"*.

Anche questo motivo di ricorso è infondato. Osserva la Corte:

- non è decisivo osservare che i balconi "aggettanti", giacché costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono, non possono considerarsi di

proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c., rientrando piuttosto nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono

- nel contratto di appalto la qualità di committente può anche non coincidere con quella del soggetto a favore del quale i lavori vanno eseguiti o del proprietario dell'immobile che ne sia oggetto, di tal che chiunque può, per le più svariate ragioni, dare incarico ad un appaltatore affinché questi compia le opere a favore di un terzo, con la conseguenza che il contratto si conclude tra il committente e l'appaltatore, il quale resta obbligato verso il primo ad adempiere alla prestazione a favore del terzo, mentre il primo resta obbligato al pagamento del compenso (cfr. Cass. Sez. 2, 22/06/2017, n. 15508), ma l'individuazione dell'effettivo committente delle opere appaltate costituisce frutto di accertamento di fatto, devoluto in via esclusiva al giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità se non nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (vizio non dedotto con la doglianza in esame): nella specie la legittimazione del condominio è stata esclusa proprio perché l'accertamento di fatto sviluppato dalla Corte di prossimità ha accertato che i lavori riguardavano soltanto 38 dei 216 balconi del fabbricato.
- In diritto, il difetto di legittimazione si collega alla natura – esclusivamente contrattuale – della responsabilità per vizi e difetti: in tema di responsabilità dell'appaltatore per difetti di costruzione di un immobile condominiale, ai sensi degli artt. 1667 e 1668 c.c., la relativa azione, di natura contrattuale, spetta soltanto al committente, e, quindi, nella specie, ai singoli condòmini, nei cui confronti l'appaltatore si è obbligato, con esclusione di ogni forma di solidarietà attiva, come della legittimazione ad agire dell'amministratore nell'interesse comune (Cass. Sez. 2, 11/04/2022, n. 11606).

- condominio, parti comuni e volumi tecnici (cose destinate all'uso comune e locali strutturalmente e funzionalmente collegati all'uso comune) -

Di un particolare aspetto definito dall'art. 1117 c.c. si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/02/2025, n.2787**.

Il Condomino soccombente proponeva ricorso avverso al sentenza della corte di appello, che accoglieva (in parte) la domanda del condominio e di altri condomini, dichiarando che *il locale caldaia oggetto di causa, ove era ubicato l'impianto termico condominiale, poi dismesso a seguito della soppressione del servizio di riscaldamento centralizzato, era di proprietà comune dei condomini*, condannando il ricorrente al rilascio del bene.

Assumevano i giudici di appello che

- a fronte di un bene attratto nell'ambito applicativo di cui all'art. 1117 c.c., che ospitava la centrale termica al servizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato, era onere della condolina che ne rivendicava la proprietà esclusiva, dimostrare la sussistenza di un titolo contrario nell'atto costitutivo del condominio
- il Tribunale aveva errato nel ritenere che tale titolo contrario alla condominialità del bene in contesa fosse costituito dal regolamento predisposto dall'originario costruttore e depositato, unitamente alle annesse tabelle millesimali.

Ragionamento condiviso dalla Corte, la quale. Rigettando il ricorso, precisava (richiamando, peraltro, principi sufficientemente consolidati) che avendosi riguardo ad un vano destinato un tempo a contenere l'impianto di caldaia del fabbricato:

- in tema di condominio negli edifici, i **cd. volumi tecnici**, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani ascensore, caldaia, autoclave, contatori), rientrano tra le **parti comuni** (ex art. 1117 c.c.), per essere vincolati all'uso comune, in virtù della loro naturale destinazione o della loro connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio
- per stabilire la **condominialità** di detti beni, occorre accertare che la relazione di **accessorietà** ed il **collegamento funzionale fra gli impianti o i servizi comuni, da un lato, e le unità in proprietà esclusiva, dall'altro**, sussistessero già al **momento della nascita del condominio**, non rilevando il collegamento creato solo successivamente alla formazione dello stesso, dal quale potrebbe piuttosto discendere la costituzione di una servitù a carico di porzione di proprietà esclusiva (Cass. n. 35514 del 2021; n. 9093 del 2007; n. 4528 del 2003). In pratica, l'atto genetico non determina solo l'insorgere del condominio, ma palesa anche la relazione di accessorietà e strumentalità che fa operare l'art. 1117 c.c.
- per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 2. c.c., perché destinata ai servizi comuni (e –quindi- se possa concretamente operare il c.d. criterio di attribuzione), il giudice del merito deve accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi fosse tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa.

E qui si attesta un interessante distinguo tra del

- le cose necessarie all'uso comune, contemplate nel numero 1) dell'art. 1117 c.c., da un lato
- e i locali dell'edificio contemplati dall'art. 1117 numero 2), dall'altro

perché si tratta, ricorda la Corte, di **beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome-**

Per diventare beni comuni, quelli del **n°2 abbisognano di una specifica destinazione al servizio in comune.**

Quindi, se non vi è una specifica disposizione negoziale, affinché un locale sito nell'edificio - che, per la sua collocazione, può essere adibito a vano caldaia, oppure diversamente utilizzato come qualsiasi unità abitativa - diventi una **parte comune ai sensi dell'art. 1117 n. 2.**, occorre che, all'atto della costituzione del condominio, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune.

Se manca un' apposita convenzione in tal senso, espressione di autonomia privata, accertare se, al momento della costituzione del condominio, il locale sia o no destinato al servizio comune, nella specie a vano caldaia, *raffigura un giudizio di fatto*, riguardante le concrete vicende dell'utilizzo dell'unità immobiliare.

E da ciò la corretta disamina operata della sentenza di merito: essa ha correttamente premesso che, quando opera la presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio ex art. 1117 c.c., *è onere del condomino che pretenda l'appartenenza esclusiva di uno di*

tali beni dare la prova della sua asserita proprietà, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio (Cass. n. 3852 del 2020).

La Corte d'Appello ha concluso che la condomina non aveva fornito la prova che, al momento della nascita del condominio, neppure specificato temporalmente, non esistesse il locale caldaia adibito a servizio della collettività, essendo stato per converso lo stesso realizzato soltanto in epoca posteriore su area in proprietà esclusiva della sua dante causa, iniziale unica proprietaria.

Da ciò al conclusione che **l'individuazione delle parti comuni emergente dall'art. 1117 c.c. può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo** del condominio - ossia dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali -, **ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio**, *non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni* (Cass. n. 21440 del 2022).

Quindi, quanto stabilito nel regolamento di formazione unilaterale (non allegato all'originario atto di acquisto) non aveva alcuna valenza contrattuale (perché anteriore alla nascita del condominio e non richiamato nell'atto genetico) e, dunque, la riserva della proprietà di "tutte le aree scoperte circostanti il fabbricato", contenuta nel titolo, non poteva valere ad escludere la condominalità del vano destinato a caldaia a quell'epoca già esistente

- una controversia sugli oneri di manutenzione per le parti condominiali, offre il destro per una riflessione sul valore della prova presuntiva -

Come si può desumere dell'abstract, la decisione resa da **Cassazione civile sez. III, 05/02/2025, n.2813**, ha un' implicazione di ordine generale, rispetto allo specifico argomento oggetto della presente disamina.

Si discuteva di responsabilità di associazione non riconosciuta. Premette la Corte esser sua consolidata giurisprudenza, **in tema di associazioni non riconosciute**, in base alla quale la responsabilità personale e solidale prevista dall'**art. 38, secondo comma, cod. civ.**, per colui che agisce in nome e per conto dell'associazione non riconosciuta **non** è collegata alla **mera titolarità** della rappresentanza dell'associazione, **bensì all'attività negoziale concretamente svolta** per conto di essa e risoltasi nella creazione di rapporti obbligatori fra questa ed i terzi, con la conseguenza che chi invoca in giudizio tale responsabilità è gravato dall'onere di provare la concreta attività svolta in nome e nell'interesse dell'associazione, non essendo sufficiente la prova in ordine alla carica rivestita all'interno dell'ente (così, tra le altre, la sentenza 25 agosto 2014, n. 18188, e le ordinanze 4 aprile 2017, n. 8752, e 18 aprile 2024, n. 10490).

Si passa poi all' esame delle problematiche connesse alla valutazione della prova presuntiva e la Corte definisce il seguente percorso:

- i requisiti della gravità, precisione e concordanza degli elementi presuntivi devono essere ricavati dal **complesso degli indizi**, da valutarsi non atomisticamente **ma nel loro insieme** e

l'uno per mezzo degli altri, nel senso che ognuno, quand'anche singolarmente sfornito di valenza indiziaria, potrebbe rafforzare e trarre vigore dall'altro in un rapporto di vicendevole completamento (così l'ordinanza 13 aprile 2018, n. 9178, in tema di danno da perdita della vita; principio ribadito dall'ordinanza 4 maggio 2022, n. 14151, in materia di revoca dell'assegno di divorzio)

- la prova presuntiva (o indiziaria) esige che **il giudice prenda in esame tutti i fatti noti emersi nel corso dell'istruzione, valutandoli insieme e gli uni per mezzo degli altri**. È, pertanto, erroneo l'operato del giudice di merito il quale, al cospetto di plurimi indizi, li prenda in esame e li valuti singolarmente, per poi giungere alla conclusione che nessuno di essi assurga a dignità di prova (sentenza 9 marzo 2012, n. 3703)
- il giudice deve (Cass. n. 19894/2005)
 - **valutare in maniera analitica ognuno** degli elementi indiziari
 - **scartare quelli intrinsecamente privi di rilevanza**
 - **conservare, invece, quelli che, presi singolarmente, rivestano i caratteri della precisione e della gravità**, presentino cioè una positività parziale o almeno potenziale di efficacia probatoria;
 - successivamente, egli deve procedere ad una **valutazione complessiva di tutti gli elementi presuntivi isolati** e accertare se essi siano concordanti e se la loro combinazione sia in grado di fornire una valida prova presuntiva, che magari non potrebbe dirsi raggiunta considerando atomisticamente uno o alcuni indizi
- in questo secondo momento valutativo (Cass. 21 marzo 2022, n. 9054), perciò, gli indizi devono essere **presi in esame e valutati dal giudice tutti insieme e gli uni per mezzo degli altri** allo scopo di verificare la concordanza delle presunzioni che da essi possono desumersi.

In sintesi, le Sezioni Unite (24 gennaio 2018, n. 1785) hanno definito che "la deduzione del vizio di falsa applicazione dell'**art. 2729**, primo comma, cod. civ., suppone un'**attività argomentativa** che si deve estrinsecare nella puntuale indicazione, enunciazione e spiegazione che il **ragionamento presuntivo** compiuto dal giudice di merito - assunto, però, come tale e, quindi, in facto per come è stato enunciato - risulti **irrispettoso del paradigma della gravità, o di quello della precisione o di quello della concordanza**. Occorre, dunque, una preliminare attività di individuazione del ragionamento asseritamente irrispettoso di uno o di tutti tali paradigmi compiuto dal giudice di merito e, quindi, è su di esso che la critica di c.d. falsa applicazione si deve innestare ed essa postula l'evidenziare in modo chiaro che quel ragionamento è stato erroneamente sussunto sotto uno o sotto tutti quei paradigmi".

- impugnazione della delibera che autorizza l'amministratore alla stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali. Il dissenso ex art. 1132 c.c.: rivalsa nel caso di soccombenza, ma obbligo di concorrere nel caso di esito positivo della lite e spese non ripetibili dal soccombente -

Un argomento già in passato esaminato è quello di cui si occupa **Cassazione civile sez. II, 05/02/2025, n.2814**.

Un condomino chiese che il giudice di pace disponesse l'annullamento della delibera condominiale relativa all'approvazione della stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali del Condominio.

Deduceva, a sostegno della spiegata impugnazione, la violazione degli artt. 1132 e 1135 c.c., perché si trattava di oggetto che non rientrava nei poteri deliberativi dell'assemblea (1135 c.c.) e che andava ad incidere sui diritti individuali di tutti i condomini, compromettendo il loro diritto di dissociarsi dalle iniziative giudiziarie intraprese nell'interesse del condominio (1132 c.c.) indirettamente le spese di lite (nonostante il dissenso) sarebbero state poste a carico anche dei condomini dissenzienti. Il g.d.p. annullò la delibera ritenendo che essa esorbitasse dai poteri conferiti dall'art. 1135 c.c. all'assemblea condominiale.

Di diverso avviso il Tribunale, che accolse l'appello ed in riforma dell'appellata sentenza del Giudice di Pace rigettò l'opposizione alla controversa delibera condominiale.

La Corte perviene al rigetto del ricorso (e, quindi, alla conferma della sentenza del Tribunale) nelle forme della decisione ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ., nel testo introdotto dal D.Lgs. n. 149 del 2022 (dopo la proposta di inammissibilità per essere il ricorso inammissibili, improcedibile o manifestamente infondato il ricorrente chiese la decisione).

La Corte rigetta l'impugnazione sulla scorta del seguente (confermato) percorso motivazionale, rilevando che il gravame non introduce elementi idonei a mutare la giurisprudenza di questa Corte alla quale ha aderito la sentenza impugnata (Cass. n. 23254 del 2021; Cass. n. 11349 del 2022 e, da ultimo, Cass. n. 11891/2024).

Con precedente ordinanza n. 23254/21 (resa tra le stesse parti ed avente ad oggetto la medesima questione di fatto e di diritto) è stato affermato che **l'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale**, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condomini.

Questa delibera (del resto, come ogni altra) non può esser valutata nel merito dal giudice dell'impugnazione, che – in ogni caso – **non può conoscere del merito e della discrezionalità** di cui dispone l'assemblea.

La deliberazione assembleare di approvazione della polizza spese legali **non è contraria all'art. 1132 c.c., che si limita a contemplare l'esonero del dissenziente dalla responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza**, e dunque

- esclude l'onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio,
- lasciandone tuttavia immutato, nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condominio, l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte (cfr., già in tal senso, Cass. Sez. 2, 5/12/2001, n. 15360).

Il “dissenso” di cui fa parola l'art. 1132 c.c.

- legittima il singolo condomino - in caso di azione o resistenza in giudizio dell'intero condominio - a **"dissentire"** con dichiarazione di dissenso notificata a mezzo di ufficiale

giudiziario ovvero di raccomandata all'amministratore entro trenta giorni dall'assunzione della delibera;

- non esonera il condomino dissenziente dal dover far fronte al pagamento delle spese di soccombenza, ma gli attribuisce il diritto di rivalsa verso tutti i condomini "consenzienti";
- nel caso di vittoria in giudizio, il condomino dissenziente dovrà in ogni caso concorrere, trattandosi altrimenti di un arricchimento sine titolo, al pagamento delle spese di difesa qualora la parte soccombente si riveli insolvente.

Per altro verso l'art. 1132 c.c. **opera per le sole controversie in cui sia necessaria l'integrazione del potere di azione dell'amministratore**, cioè per quelle controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore **ex artt. 1130 e 1131 c.c.**, in quanto suppone come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (cfr. Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5163; Cass. Sez. 2, 2/03/1998, n. 2259; Cass. sez. 2, 20/03/2017, n. 7095).

Queste premesse rendono evidente la ragione per la quale **non è applicabile la disciplina contenuta nell'art. 1132 c.c. alle ipotesi di stipula di polizza assicurativa per il rimborso delle spese legali, perché la norma in commento si rivolge alle controversie eccedenti le attribuzioni dell'amministratore del condominio ex artt. 1130 e 1131 c.c.** (si pensi al caso della decisione di una lite autonomamente assunta dall'amministratore nell'esercizio del suo potere di conservazione della cosa: cfr. Cass., 2 marzo 1998 n. 2259).

Infatti: **l'art. 1132 c.c.**, postulando una rituale manifestazione di dissenso del singolo condomino rispetto alla singola lite deliberata dall'assemblea (Cass. Sez. 3, 19/07/2012, n. 12459),

- non impedisce al Condominio la stipula di una polizza per la tutela legale,
- né il condomino può impedire la stipula di tale contratto

Ciò in quanto sussiste **un'ontologica diversità** tra (a) le spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa, le quali, come tutte quelle derivanti dalle obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, vanno ripartite nei rapporti interni fra i singoli condomini ai sensi dell'art. 1123 c.c., (b) e le spese di lite per il caso di soccombenza di cui all'art. 1132 c.c.

Sottolinea la Corte come si tratti di orientamento assolutamente pacifico a conforto citando una serie di ulteriori precedenti (n. 11349/2022, n. 23254/2021, n. 11891/2024, cit.).

E, dunque:

- l'assemblea, nell'ambito dei poteri di gestione ex art. 1135 c.c., può sicuramente approvare la stipulazione di una polizza assicurativa al fine della copertura delle spese legali relative alle controversie aventi ad oggetto le parti comuni dell'edificio nonché quelle promosse da o nei confronti dei condomini
- il sindacato del giudice non può estendersi fino ad una valutazione di merito della discrezionalità espressa dall'assemblea condominiale quale organo di quel peculiare ente di gestione che il condominio
- considerato il disposto dell'art. 1132 c.c., non si ravvisa alcun vizio di violazione di legge atto ad integrare il vizio di nullità della delibera gravata, dovendosi ritenere legittimamente applicabile al caso de quo l'art. 1123 c.c., equiparandosi la spesa per il premio assicurativo ad

una spesa nell'interesse comune del gruppo condominiale e, dunque, da ripartirsi proporzionalmente tra tutti i condomini (Cass., Sez. Un., 9 aprile 2008 n. 9148).

- vizi e difetti di un appartamento in condominio: responsabilità del venditore – costruttore: contrattuale (ex art. 1667 – 1668 c.c.) ed extra contrattuale (ex art.1669 c.c.). Un problema di legittimazione concorrente. -

Argomento sempre di interesse, quello considerato da **Cassazione civile sez. II, 06/02/2025, n.3011.**

Alcuni condomini, esponendo di avere acquistato dalla società convenuta un appartamento in condominio di nuova realizzazione e lamentando che l'immobile aveva presentato vizi causati dalle modalità di esecuzione dei lavori, chiedevano che la società costruttrice – venditrice fosse ritenuta responsabile ai sensi e per gli effetti degli artt. 1667,1668 e 1669 cod. civ., per i vizi riscontrati nell'immobile, con conseguente loro diritto, ai sensi dell'art. 1668 cod. civ., alla riduzione del prezzo ed al risarcimento dei danni patiti.

Domanda accolta in primo grado e sostanzialmente confermata (se non per una modesta correzione sul quantum) in appello.

Ricorreva per Cassazione la società soccombente, senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte.

A) quanto alla questione afferente la possibile “coabitazione “ del rimedio della riduzione del prezzo (1667 – 1668 c.c.) e del risarcimento del danno (1669 c.c.)

Precisa la Corte:

- spetta al giudice di merito interpretare e di conseguenza qualificare giuridicamente la domanda, in qualsiasi fase del procedimento, senza essere in ciò condizionato dalla formula adottata dalla parte (Cass. Sez. 3 18-7-2011 n. 15724 Rv. 619488-01), tenuto conto del contenuto sostanziale della pretesa come desumibile dalla situazione dedotta in giudizio, purché nel rispetto del limite imposto dalla immutazione dei fatti costitutivi della pretesa allegati dalla parte (Cass. Sez. 1 20-12-2006 n. 27285 Rv. 594745-01, Cass. Sez. 3 8-2- 2007 n. 2746 Rv. 596386-01, Cass. Sez. 3 26-6-2012 n. 10617 Rv. 623253-01)
- potere che spetta anche al giudice di appello, il quale, salva l'ipotesi del giudicato, non incorre nel vizio di extra petizione, dando alla domanda o all'eccezione una qualificazione giuridica diversa da quella adottata dal giudice di primo grado, anche se mai prospettata dalle parti, con l'unico limite rappresentato dall'impossibilità di immutare l'effetto giuridico che la parte ha inteso conseguire (Cass. Sez. 3 28-6-2010 n.15383 Rv. 613802-1).
- la diversa qualificazione del titolo da contrattuale a extracontrattuale non comporta di per sé inammissibile mutatio libelli e non incorre nel divieto di nova ex art. 345 cod. proc. civ., tutte le volte in cui i fatti allegati a sostegno della fattispecie giuridica prospettata nell'atto introduttivo coincidano o comunque siano in relazione di continenza con i fatti costitutivi della diversa qualificazione giuridica come riqualificata dal giudice.

Questi principi, applicati alla fattispecie di cui all' **art. 1669 cod. civ., consente di affermare che la relativa responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore non impedisce di individuare elementi della fattispecie rinvenibili anche nella responsabilità contrattuale per danni, derivanti da vizi dell'opera o della cosa venduta**, proposta dal committente o dall'acquirente ai sensi degli artt. 1668 e 1494 cod. civ.; quindi non sussistono ostacoli alla riqualificazione della domanda di condanna al risarcimento dei danni proposta per responsabilità contrattuale come

domanda risarcitoria fondata sulla responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 cod. civ., nel rispetto degli elementi di fatto che le parti abbiano allegato (Cass. Sez. 27-11-2018 n. 30607 Rv. 651854-01, con riguardo a riqualificazione di domanda proposta ex art. 1490 cod. civ. in domanda ex art. 1669 cod. civ.; cfr. altresì Cass. Sez. 6-1 9-4-2018 n. 8645 Rv. 649502-01, Cass. Sez. L 24-7-2012 n. 12943 Rv. 624003-01).

Inoltre, in tema di **appalto sussiste la concorrenza delle garanzie previste dagli artt. 1667 e 1669 cod. civ., in vista del rafforzamento della tutela del committente** e quindi, ove a fondamento della domanda siano dedotti difetti della costruzione così gravi da incidere sugli elementi essenziali dell'opera, influenzando sulla sua durata e compromettendone la conservazione, il giudice è sempre tenuto, ove le circostanze lo richiedano, a qualificare la domanda in termini di risarcimento del danno per responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 cod. civ. o contrattuale di adempimento o riduzione del prezzo e risoluzione (Cass. Sez. 2 25-7-2019 n. 20187 Rv. 654978-01).

B) quanto alla questione legittimazione.

Deduceva la ricorrente "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117 -1135-1669 c.c.; evidenziando che - con il primo motivo di appello - aveva dedotto la carenza di interesse ad agire degli attori, per il fatto che *l'assemblea di condominio aveva deliberato* l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria sul terrazzo condominiale a loro uso esclusivo, l'impresa edile si era assunta l'incarico a titolo gratuito ma gli attori avevano impedito l'accesso agli addetti.

Lamentava - ancora – la ricorrente il fatto che fosse stato dichiarato che i difetti lamentati rientravano nella proprietà esclusiva, richiamando per relationem la consulenza d'ufficio sul punto, senza considerare che la consulenza d'ufficio era stata oggetto di specifiche censure, senza considerare che il lastrico solare rientra tra le parti condominiali e senza considerare che la società in primo e in secondo grado aveva offerto una serie di prove a suffragio della condominialità delle parti interessate dai presunti vizi.

Contrappone la Corte:

- la sentenza impugnata nell'esaminare la doglianza relativa al difetto di legittimazione dichiarava che
 - sussisteva **legittimazione concorrente ex art. 1669 cod. civ. dei singoli condòmini e del Condominio** e non solo che le strutture coinvolte dai vizi denunciati rientravano nelle proprietà esclusiva
 - aggiungendo che, in ogni caso, **gli effetti dannosi dei vizi riguardavano direttamente la proprietà esclusiva** degli appellati
 - in ogni caso, gli effetti dannosi dei vizi riguardavano **direttamente la proprietà esclusiva degli appellati**. Si tratta di accertamento in fatto neppure oggetto di specifica censura e che era in sé sufficiente ad abilitare i condòmini ad agire ex art. 1669 cod. civ.
 - ha qualificato l'azione come proposta ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. e ha accertato che gli effetti dannosi dei vizi riguardavano la proprietà esclusiva: sussisteva, dunque, quella **causa comune di danno che abilitava alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento**, senza che potesse farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parti di essi soltanto (Cass. Sez. 2 31-1-2018 n. 2436 “In tema di condominio, l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni

dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto.”, Cass. Sez. 2 18-6-1996 n. 5613 “L'art. 1130 n. 4 c.c., che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato. Pertanto rientra nel novero degli atti conservativi di cui al citato art. 1130 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto.”).

- ancora in tema di appalto e garanzie: quando c'è (totale inidoneità dell'opera dell'opera alla destinazione oggettiva ovvero all'uso) diritto alla risoluzione del contratto e quando c'è, invece (vizio eliminabile), diritto alla purgazione del vizio e/o alla riduzione del prezzo. Se l'opera non è totalmente inutilizzabile (e si fa seguito al ristoro del danno) l'appaltatore ha diritto al corrispettivo) -

Materia spesso ricorrente nella dinamica condominiale quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 07/02/2025, n. 3151**.

Il Condominio di Viale in persona dell'amministratore conveniva avanti il Tribunale l'impresa esecutrice ed il direttore dei lavori affidati in appalto alla società, per sentire dichiarare l'inadempimento della società in solido con il professionista, la risoluzione del contratto di appalto e ottenere il risarcimento del danno.

L'impresa eccepiva la prescrizione, perché il giudizio non era stato incardinato entro il biennio dalla data di ultimazione dei lavori, chiedendo, in via riconvenzionale, il pagamento del corrispettivo e chiamando in causa la propria compagnia di assicurazione.

Il direttore dei lavori eccepiva il giudicato, in quanto in un pregresso giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo da lui ottenuto per il pagamento del proprio compenso il Condominio aveva sollevato eccezione di inadempimento, che era stata rigettata nel giudizio meritale.

Il Tribunale rigettava tutte le domande e la Corte di Appello andava di conforme avviso.

Il condominio soccombente proponeva ricorso per cassazione ed incidentalmente ricorreva anche l'impresa (in punto debenza del corrispettivo): il gravame incidentale, in parte, nonché quello incidentale sulla debenza del corrispettivo (in toto) sono stati condivisi dalla Corte.

a) sul ricorso principale e la violazione dell'art. 1169 c.c.

Osserva la Corte quanto in appresso riassunto.

La sentenza impugnata, osserva la cassazione, ha dichiarato che erroneamente quella di primo grado non aveva esaminato la domanda proposta dal Condominio ex art. 1669 cod. civ., che era ammissibile anche se proposta nelle memorie ex art. 183 cod. proc. civ.; però ha rigettato la domanda ritenendola "del tutto indeterminata sotto il profilo dell'allegazione, giacché il condominio non ha minimamente specificato quali fossero i gravi vizi annoverabili tra quelli suscettibili di compromettere grandemente l'utilizzo del bene".

Così facendo, dice la Corte, si è erroneamente limitata a rigettare la domanda ex art. 1669 cod. civ. per indeterminatezza: questo convincimento contrasta con il consolidato orientamento in forza del quale (Cass. Sez. 2 25-7-2019 n. 645978-01, Cass. Sez. 2 20-4-2004 n. 7537 Rv. 572194-01, Cass. Sez. 2 22-6-1995 n. 7080 Rv. 493026-01)

- in tema di appalto, sussiste la **concorrenza delle garanzie previste dagli artt. 1667 cod. civ. e 1669 cod. civ.**, in vista del rafforzamento della tutela del committente;
- ove a fondamento della domanda siano dedotti difetti della costruzione così gravi da incidere sugli elementi essenziali dell'opera stessa, influenzando sulla sua durata e compromettendone la conservazione, **il giudice è sempre tenuto, ove le circostanze lo richiedano, a qualificare la domanda**, in termini di risarcimento per responsabilità extracontrattuale -art. 1669 cod. civ.-, ovvero contrattuale
- in concreto (laddove questi principi fossero stati correttamente applicati)
 - non si poneva neppure questione di tempestività della proposizione di domanda ulteriore ex art. 1669 cod. civ., ma si poneva questione di esatta qualificazione della domanda sulla base dei fatti allegati dalla parte;
 - i vizi denunciati, infatti, si concretizzavano in infiltrazioni umide che interessavano vari punti dell'edificio e anche il vano dell'ascensore provocando malfunzionamento e l'interruzione servizio, un tanto imponeva di verificare se sussistessero i presupposti per l'inquadramento della fattispecie nell'ipotesi di cui all'art. 1669 cod. civ.
 - questo accertamento era imposto dal consolidato orientamento nomofilachico secondo il quale (Cass. Sez. U 27-3-2017 n. 7756 Rv. 643560-02, Cass. Sez. 2 4-10-2018 n. 24230 Rv. 6500645-01, Cass. Sez. 2 17-11-2017 n. 27315 Rv. 646078-01, Cass. Sez. 2 3-1-2013 n. 84 Rv. 624395, Cass. Sez. 2 4-11-2005 n. 21351 Rv. 584684-01, per tutte, con riguardo a infiltrazioni d'acqua e umidità), in sintesi, rileva (ex art. 1169 c.c.) → il godimento, utilizzazione e funzione economica, anche se non totalmente impeditivi all'uso
 - ***i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua natura;***
 - tali debbono esser qualificati anche i vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, che riguardino elementi secondari, come quelli -per quanto qui interessa- relativi a impermeabilizzazioni e alla presenza di infiltrazioni e umidità, anche se incidenti solo su parti comuni dell'edificio .

- va ribadito (Cass. Sez. 2 23-7-2013 n. 17874 Rv. 627344-01, Cass. Sez. 2 16-2-2006 n. 3406 Rv. 586414-01) che **l'art. 1669 cod. civ. configura una ipotesi di responsabilità extracontrattuale**, nella quale possono incorrere, a titolo di concorso con l'appaltatore, anche gli altri soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nell'esecuzione dei lavori, abbiano comunque contribuito alla determinazione dei vizi rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 1669 cod. civ. Nel momento in cui la sentenza impugnata ha erroneamente rigettato in ragione dell'indeterminatezza la domanda proposta ex art. 1669 cod. civ., non ha neppure esaminato la questione dell'incidenza del giudicato su tale domanda; poiché pacificamente la domanda ex art. 1669 cod. civ. non era stata proposta nel giudizio conclusosi con la sentenza passata in giudicato, sarà il giudice del rinvio a esaminare la domanda proposta anche nei confronti del professionista a titolo di concorso di responsabilità con l'appaltatore ex art. 1669 cod. civ., perché la qualificazione della domanda in tal senso si imponeva nei confronti di tutti i soggetti convenuti in causa e non era ostativa alla disamina di questa domanda il precedente giudicato, che non copriva tale domanda
- si ribadisce (Cass. Sez. 2 5-7-2022 n.21188 Rv. 665543-01, Cass. Sez. 6-2 15-12-2011 n. 26965 Rv. 620765-01, Cass. Sez. 2 20-4-2006 n. 9295 Rv. 592537-01, Cass. Sez. 2 29-11-2001 n. 15167 Rv. 550732-01) a differenza della vendita (nella quale ex art. 1490 cod. civ. può essere chiesta la risoluzione quando i vizi siano tali da **diminuire in modo apprezzabile** il valore della cosa), in materia di appalto, in deroga alla disciplina stabilita in via generale in tema di inadempimento del contratto e la disciplina dell'**art. 1668 cod. civ.** consente al committente di chiedere
 - la **risoluzione** del contratto soltanto nel caso in cui i difetti dell'opera, incidendo in modo notevole sulla struttura e sulla funzionalità della stessa, siano tali da renderla **del tutto inadatta** alla sua destinazione oggettiva ovvero all'uso cui debba essere specificamente destinata,
 - autorizzando invece il committente (se l'opera non è del tutto inadatta) a chiedere a sua scelta uno dei rimedi di cui al primo comma dell'art. 1668 cod. civ. (**eliminazione del vizio a cura e spese dell'appaltatore o riduzione del prezzo**) nel caso i vizi siano eliminabili, salvo il risarcimento del danno.

-

b) ricorso incidentale sul diniego del corrispettivo

L'impresa si era vista negare il credito reclamato a titolo di corrispettivo dei lavori.

La sentenza, osserva la Corte, ha rigettato la domanda di pagamento del corrispettivo residuo sulla base dell'assunto che *l'appaltatore non aveva dimostrato di avere correttamente eseguito le opere appaltate ma erano stati dimostrati in causa i difetti esecutivi delle opere*.

Ciò è avvenuto senza, tuttavia, considerare che la sentenza aveva rigettato la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento dell'appaltatore e non ha considerato che il committente non si era limitato a eccepire l'inadempimento dell'appaltatore al fine di paralizzare la sua pretesa di pagamento, ma aveva chiesto il risarcimento del danno con riferimento ai vizi delle opere.

Ne derivava che (Cass. Sez. 2 6-12-2017 n. 29218 Rv. 646538-01, Cass. Sez. 2 17-4-2012 n. 6009 Rv. 621959-01, Cass. Sez. 2 17-4-2002 n. 5496 Rv. 553773-01; cfr. altresì Cass. Sez. 2 27-2-2019 n. 5734 Rv. 653145-04)

- se l'opera non è totalmente inutilizzabile
- l'interesse del committente trova tutela nel risarcimento del danno,
- quindi permane il credito dell'appaltatore per il corrispettivo.

- una specifica ipotesi di grave irregolarità: onere di informazione dell'assemblea e status personale del condominio: delle linee-guida per definire l'ambito (lecito) di esternazione del dovere di informazione dell'amministratore sulla posizione personale del singolo condomino -

Singolare (e per ciò solo interessante) fattispecie, quella esaminata da **Cassazione civile sez. III, 11/02/2025, n. 3498.**

Un condomino aveva convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale l'amministratore del proprio condominio, per sentirne dichiarare la responsabilità sia contrattuale sia extracontrattuale e la condanna a corrispondergli il corrispondente ristoro.

La domanda veniva rigettata perché il Tribunale rilevava che *"le condotte imputate all'amministratore sono già state esaminate dal Tribunale ... e dalla Corte di appello ... in sede di Bologna sia dalla Corte d'Appello di Bologna ... in sede di volontaria giurisdizione, nell'ambito della richiesta revoca per asserite gravi irregolarità"* e che, sebbene non idonei a costituire cosa giudicata, *"i principi enunciati e le questioni esaminate (nei decreti emessi) possono essere condivise da questo giudice nell'ambito del procedimento contenzioso"*.

Anche la Corte di appello rigettava il gravame del di condomino soccombente proponeva, così, ricorso per Cassazione.

Si contestava – per quel che qui impatta – all'amministratore, di *"aver divulgato a tutti i condomini informazioni non veritiere, non richieste dai condomini e non attuali"* e che ciò aveva fatto *"deliberatamente"* e che le informazioni divulgate, *"nonostante l'amministratore fosse già a conoscenza dell'avvenuto saldo"* erano risultate *"lesive del decoro, dell'onore, della rispettabilità e della reputazione della famiglia"* del ricorrente.

Condivide la Cassazione il disteso motivazionale della Corte di Appello:

- *"l'Amministratore non ha solo il diritto ma anche il dovere di informare i condomini in relazione ai contenziosi instaurati e alle morosità esistenti"*
- *"la lettera di critica, se allegata a verbale assembleare (Cass. 22.06.2017 n. 31079 citazione non corrispondente n.d.r.) o comunque se rivolta a tutti i condomini (Cass. 23.05.2016 n. 21376 citazione non corrispondente n.d.r.), non è diffamatoria e non lede alcun diritto alla onorabilità o alla reputazione se riferita a rapporti condominiali, peraltro improntati ad un atteggiamento di difficile predisposizione al pagamento delle quote condominiali"*
- nel concreto, la Corte ha ritenuto (sull'eventuale compromissione della reputazione dell'appellante)
 - non fosse rinvenibile alcuna compromissione alla reputazione dell'appellante
 - l'amministratore, nella lettera citata, si era limitato ad "enumerare" una serie di circostanze fattuali che solo marginalmente potevano essere errate, ma a causa di informazioni non del tutto corrette a lui fornite dal legale del Condominio e alle quali ha anche concorso la

"confusione" dei pagamenti effettuati al Condominio dai ricorrenti, i quali non avevano neppure dato comunicazione dei versamenti eseguiti, nonostante fosse stato loro notificato un decreto ingiuntivo;

- traspare, dalla comunicazione citata, che l'amministratore aveva agito in risposta a sollecitazioni da parte di condomini e con l'esigenza di motivare il proprio operato evidentemente screditato da altri.
- Per quanto, invece, riguarda l'offensività delle espressioni utilizzate) la Corte d'Appello ha verificato che:
 - i toni utilizzati della comunicazione in esame, anche se polemici, non costituissero un attacco personale tale da violare l'onore, il decoro e la reputazione dell'appellante,
 - la comunicazione non era neppure affissa al portone del condominio o in altro luogo accessibile al pubblico, restando quindi all'interno di una realtà in cui erano già note le "criticità di bilancio" condominiali e i rapporti tra condomini e tra alcuni di essi e l'amministratore;
 - la comunicazione informava del fatto che "la proprietà ha saldato la somma indicata in precetto" e che "le informazioni rese erano tutte afferenti alla contabilità condominiale ed alle azioni intraprese e, pertanto, di evidente interesse per gli altri condomini, che per primi potevano essere chiamati a dover sanare, all'esterno, morosità altrui" (pag. 11 della sentenza impugnata).

Attraverso questa fattispecie concreta, si individuano una serie di linee-guida all' interno delle quali ricondurre l'ambito di esternazione del dovere di informazione dell'amministratore sulla posizione personale del singolo condomino, perché esse non possano dirsi (in quanto) offensive non impattanti sulla reputazione del condomino.

Ribadisce, poi, la Corte che la Corte non è incorsa nel vizio di ultrapetizione lamentato, avendo solo giustamente ribadito che

a. l'amministratore non aveva solo il diritto ma anche il dovere di informare i condomini in relazione ai contenziosi instaurati e alle morosità esistenti

b. che la che la diffamatorietà della condotta era esclusa anche dall'esimente dell'esercizio del diritto di critica (di fatto facendo intendere che erano riferiti fatti veri e pertinenti).

In punto di stretto diritto si rammenta che il giudice civile, ove debba accertare la sussistenza del carattere diffamatorio di un fatto,

- è tenuto a rilevare tutte le circostanze che siano state allegate e provate, atteso che l'eventuale esistenza di una **esimente** esclude il carattere diffamatorio del fatto (Cass. Sez. 1, 30/01/2013 n. 2190)
- (ribadita la possibilità di rilevare di ufficio le eccezioni in senso lato, Cass. Sez. 6-L, 10/10/2019 n. 25434,) si ricorda che l'esimente dell'esercizio del diritto di critica integra un diritto sostanziale già esercitato: l'eventuale esistenza di una esimente esclude il carattere diffamatorio del fatto (Cass. Sez. 3, 26/06/2020, n. 12902).

- condominio ed estinzione del diritto di passaggio a uso pubblico: un problema di legittimazione dell'amministratore e dei singoli condomini -

Più che dell' estinzione dell servitù pubblica per non uso, **Cassazione civile sez. II, 16/02/2025, n.3976**, merita di esser segnalata per la conferma di consolidati arresti in tema di legittimazione processuale.

Il condominio, in persona dell'amministratore pro-tempore, nonché alcuni condomini in proprio, convennero in giudizio dinanzi al Tribunale il Comune, per far *dichiarare l'estinzione, per non uso ultraventennale, del diritto di passaggio a uso pubblico costituito con scrittura privata autenticata sui mappali di proprietà condominiale.*

Il Tribunale accolse la domanda degli attori e dichiarò l'estinzione del diritto di passaggio a uso pubblico.

La Corte d'Appello accolse l'appello del Comune e rigettò la domanda.

La Corte:

- ritenne insussistente la legittimazione dell'amministratore del Condominio in ordine alle azioni reali nei confronti dei singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali su cose o parti dell'edificio condominiale, non venendo in gioco atti meramente conservativi
- quanto alla legittimazione dei condomini, fece applicazione dell'art.1108, comma 3 c.c., che richiede il consenso unanime dei condomini (*consenso unanime di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni ultra novennali*) mentre, nel caso di specie, la domanda non era stata proposta da tutti i condomini.

I soccombenti proposero ricorso per Cassazione, che incontrò il favore della Corte, che ha così testualmente argomentato:

- l'azione proposta dall'amministratore del condominio e dai singoli condomini era volta ad ottenere la declaratoria dell'estinzione per non uso ventennale del diritto di passaggio costituito sulla proprietà condominiale
- si trattava, dunque, di un'azione volta a conseguire l'accertamento dell'inesistenza di un diritto reale altrui sul bene condominiale per intervenuta estinzione per non uso
- erroneo è, dunque, il riferimento operato dal giudice di prossimità all'art.1108, comma 3 c.p.c. - applicabile al condominio per il rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c. alle norme sulla comunione - che richiede il consenso unanime di tutti i condomini per la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio. Infatti:
 - l'**art.1108 c.c.** deroga al principio maggioritario nelle ipotesi di alienazione di beni condominiali o di costituzione di diritti reali o di locazioni ultra novennali in quanto si tratta di atti dispositivi che importano un sacrificio per i condomini
 - di contro, nella fattispecie oggetto di ricorso, **l'azione di estinzione per non uso della servitù di passaggio su un bene condominiale era volta a liberare il Condominio** da un peso e non aveva affetto alcuna ricaduta negativa sul diritto dei singoli condomini
 - si ribadisce che **l'"actio negatoria servitutis" può essere proposta da uno solo dei proprietari del bene** (tra le tante, Sez. 2, Sentenza n. 4658 del 08/05/1998 La actio negatoria servitutis può essere proposta da uno solo dei proprietari del bene, anche se, oltre ad essere diretta all'accertamento dell'inesistenza di diritti reali su di esso, sia volta a conseguire la cessazione dell'attività illegittima del convenuto e, ove questa consista in opere, ad ottenerne la demolizione, in quanto la quota ideale di interessi di ognuno dei partecipi è

compenetrata nell'intera consistenza della cosa comune.), in disparte, peraltro, dal rilievo secondo il quale *il Tribunale riconosciuto la legittimazione dei singoli condomini e tale statuizione non era stata impugnata dal Comune, le cui contestazioni erano limitate unicamente alla legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio, sicché sulla questione si era formato il giudicato interno.*

Da qui la remissione della causa al giudice del merito, per un nuovo esame.

- nomina di amministratore e giuramento decisorio: non si può deferire il giuramento sull'intervenuta nomina ad amministratore -

Interessante fattispecie quella conosciuta da **Cassazione civile sez. II, 17/02/2025, n. 3982**, che definisce il limite per la deduzione del giuramento decisorio, qualora si controverta in tema di n Si discuteva, in modo particolarmente articolato, di usucapione di bene immobile (nella specie, un fondo) e dell'impedita circostanza afferente la sussistenza di un rapporto di locazione.

In concreto si doleva il ricorrente della *violazione o falsa applicazione degli articoli 2736, n. 1, e 2738, comma 1, c.c. e dell'articolo 345, ultima comma, c.p.c., con riferimento alla prestazione di giuramento decisorio già avvenuto e poi revocato e decisione della controversia su base documentale.*

Il giuramento decisorio (poi, dicono tutti i giudici, giustamente revocato) deduceva il ricorrente era stato deferito dall'allora attrice al convenuto per farne dipendere la decisione della causa. legale costituita dal giuramento decisorio impediva al giudice la possibilità di un diverso accertamento dei fatti.

Ritiene la Corte (sulla scorta della proposta di definizione):

- l'ordinanza ammissiva del giuramento decisorio può essere revocata anche dopo la prestazione dello stesso se il giudice si convinca che non sussistevano le condizioni per il suo deferimento, senza che assuma rilevanza il contegno processuale delle parti, in quanto trattasi di mezzo istruttorio per il quale la legge pone condizioni di ammissibilità non derogabili dalle parti e dunque non rimesse alla loro disponibilità (Sez. 3, n.22805 del 28 ottobre 2014)
- l'esistenza delle condizioni di ammissibilità del giuramento decisorio, concernenti la modalità della delazione, l'essenza della formula e la sua idoneità alla definizione della lite, deve essere verificata dal giudice anche d'ufficio, e, pertanto, qualora il giuramento sia stato ammesso in primo grado, il giudice d'appello, investito della questione della decisorietà del giuramento, può verificarne le condizioni di ammissibilità (Sez. 1, n. 24246 del 30 dicembre 2004).

Contrastava questa ricostruzione il ricorrente, rilevando (e ribadendo) che

a. la revoca del disposto giuramento, trovava giustificazione nel rilievo che *l'ordinanza ammissiva del giuramento decisorio può essere revocata anche dopo la prestazione dello stesso* se il giudice si convinca che non sussistevano le condizioni per il suo deferimento, senza che assuma rilevanza il contegno processuale delle parti, in quanto trattasi di mezzo istruttorio per il quale la legge pone condizioni di ammissibilità non derogabili dalle parti e, dunque, non rimesse alla loro disponibilità (Sez. 3, Sentenza n. 22805 del 28/10/2014, Rv. 633248 – 01),

b. l'esistenza delle condizioni di ammissibilità del giuramento decisorio, concernenti la modalità della delazione, l'essenza della formula e la sua idoneità alla definizione della lite, deve essere

verificata dal giudice anche d'ufficio, e, pertanto, qualora il giuramento sia stato ammesso in primo grado, il giudice d'appello, investito della questione della decisorietà del giuramento, può verificarne la ricorrenza anche se il soccombente l'abbia contestata soltanto nella comparsa conclusionale del giudizio di secondo grado (Sez. 1, Sentenza n. 24246 del 30/12/2004)

c. l'ammissione della formula del giuramento decisorio non preclude, neanche in sede di decisione sul merito, una nuova valutazione delle condizioni per l'ammissibilità del giuramento, prestato su quella formula, in quanto il doveroso esercizio, da parte del giudice, dell'indicato controllo non trova ostacolo nell'art. 2738, primo comma, cod. civ. - che attribuisce efficacia di prova legale al prestato giuramento, con preclusione di ogni prova contraria in quanto per il prodursi di tale effetto la legge pone condizioni di ammissibilità non derogabili dalle parti e dunque non rimesse alla loro disponibilità.

Per quel che riguarda -in concreto – l'oggetto della presente disamina il giuramento, decisorio o suppletorio,

a. **non può vertere sull'esistenza o meno di rapporti o di situazioni giuridiche**, né può deferirsi per provocare l'espressione di apprezzamenti od opinioni né, tantomeno, di valutazioni giuridiche, dovendo la sua formula avere ad oggetto circostanze determinate che, quali fatti storici, siano stati percepiti dal giurante con i sensi o con l'intelligenza

b. quindi, **non può pertanto costituirne oggetto la qualità di amministratore di condominio, implicando l'accettazione della nomina, che è un atto negoziale e non un fatto storico** (Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 25/10/2018, n. 27086 *Il giuramento, decisorio o suppletorio, non può vertere sull'esistenza o meno di rapporti o di situazioni giuridiche, né può deferirsi per provocare l'espressione di apprezzamenti od opinioni né, tantomeno, di valutazioni giuridiche, dovendo la sua formula avere ad oggetto circostanze determinate che, quali fatti storici, siano stati percepiti dal giurante con i sensi o con l'intelligenza. Non può pertanto costituirne oggetto la qualità di amministratore di condominio, implicando l'accettazione della nomina, che è un atto negoziale e non un fatto storico.*)

- condominio, violazione delle distanze e natura pubblica dell'opera -

Non frequente il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 17/02/2025, n.4086**

Il Condominio conveniva in giudizio il Comune per sentirlo condannare all'abbattimento e/o arretramento delle opere realizzate in violazione delle distanze legali, adducendo che l'ente territoriale aveva acquistato e poi trasformato un immobile (originariamente adibito a cinema) confinante con la proprietà attrice, ampliandone la volumetria preesistente in violazione delle distanze legali vigenti.

Il Tribunale rigettava la domanda e accoglieva la riconvenzionale di usucapione.

La Corte di Appello rigettava il gravame correggendo e integrando la motivazione, rilevando che – per quanto qui interessa – non risultava in ogni caso concedibile la tutela ripristinatoria richiesta, peraltro unico petitum giudiziale, attesa l'incontestata natura pubblica dell'opera, evidentemente destinata alla soddisfazione di molteplici finalità collettive e di pubblico rilievo, con ricadute sul tessuto socio-economico cittadino.

A' fini della presente disamina, riveste particolare interesse il secondo motivo, a mezzo del quale si deduceva la violazione e falsa applicazione degli artt. 873 ss. cod. civ. - Violazione dell'art. 2697

cod. civ. e dell'art. 115 cod. proc. Civ., poiché l'esenzione degli interventi edificatori pubblici dal rispetto delle distanze non è un automatismo di legge connesso alla mera natura pubblica dell'opera realizzata, essendo piuttosto subordinata alla condizione che l'opera pubblica, ove non abbia natura demaniale, persegua la medesima finalità pubblica del demanio propria dei beni patrimoniali indisponibili, assicurata dalla sussistenza del doppio requisito, soggettivo e oggettivo, della manifestazione di volontà dell'ente titolare del diritto reale pubblico e dell'effettiva e attuale destinazione del bene al pubblico servizio.

Motivo che la Corte dichiarava infondato, atteso che:

- l'esenzione dall'obbligo del rispetto delle distanze in favore degli edifici demaniali, implicitamente contenuta nella previsione dell'art. 879 cod. civ., **non richiede che la P.A. realizzi la costruzione su un fondo demaniale, potendo quest'ultima essere collocata anche su un fondo privato** a condizione, però, che l'opera sia intrinsecamente assimilabile, per la **finalità pubblica** perseguita, a un bene appartenente al pubblico demanio (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 391 del 13/01/2021, Rv. 660364-01)
- la Corte d'Appello ha (con accertamento sviluppato in fatto) accertato l' evidente soddisfazione di **finalità collettive e di pubblico rilievo**, nonché altrettanto evidenti **ricadute sul tessuto socio-economico cittadino**, nella trasformazione di un ex cinema in un Centro di Quartiere e Centro Sociale Polivalente, per di più realizzato con fondi europei in esecuzione del Programma Operativo Multiregionale
- il che portava a ritenere incontestabile la natura pubblica dell'opera

- ancora sulla legittimazione del condominio in persona dell'amministratore e su quella dei singoli condomini: legittimazione concorrente ed autonoma a difesa dei diritti (esclusivi e comuni) del fabbricato condominiale. Il condomino è parte del giudizio promosso dall'amministratore, anche se non è personalmente costituito -

Un interessante richiamo (e la conferma di un consolidato orientamento) è quello che offre **Cassazione civile sez. III, 18/02/2025, n.4193**.

La controversia (ciò diciamo per invitare alla più approfondita lettura della decisione) riguardava la richiesta di revocazione di un atto di scissione societaria, all'esito della quale la società debitrice era stata svuotata di gran parte del patrimonio: chiedevano, pertanto (i condomini, unitamente al condominio) fosse dichiarata l'inefficacia dell'atto di scissione sensi dell'articolo 2901 c.c.

La domanda era accolta dal Tribunale, con sentenza confermata dalla Corte di appello, che – tuttavia – la società ricorreva per Cassazione.

Uno dei motivi di ricorso (integralmente rigettato) è quello che riguarda la presente disamina.

Veniva, infatti, dedotta *l'omessa motivazione e la violazione della legge n. 220 del 2012 in ordine all'articolo 360, n.3 e n.5 e la contraddittorietà della decisione*.

Secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità (dicevano i ricorrenti) ciascun condomino ha il potere autonomo di agire solo per la tutela dei propri diritti di comproprietario pro quota e non anche di rappresentare l'interesse del condominio. Conseguentemente gli originari attori avrebbero dovuto quantificare il credito, pro quota e iure proprio, non essendo legittimati ad agire a difesa dei diritti riguardanti l'intero edificio condominiale.

Censura che la Corte ritiene manifestamente infondata.

La censura è infondata.

Questo il percorso argomentativo assunto:

- il condominio si configuri come un **ente di gestione sfornito di personalità giuridica** distinta da quella dei singoli condomini, così che l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale è l'amministratore, **non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale**. Quindi, i singoli condomini possono, sia intervenire nei giudizi in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore, sia proporre i mezzi d'impugnazione ammissibili per evitare gli effetti, a loro sfavorevoli, di sentenze pronunziate nei confronti del condominio
- questo principio è stato definitivamente consacrato in Cass. Sez. 18/04/2019 n. 10934 secondo cui "nelle **controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni**, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un **autonomo potere individuale - concorrente**, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condomino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso"
- la giurisprudenza ha successivamente chiarito che "il singolo condomino, che intenda tutelare il proprio diritto di comproprietario "pro quota" dei beni comuni, oltre ad avere **legittimazione concorrente e aggiuntiva** rispetto a quella dell'amministratore nei giudizi in cui questi abbia già assunto legittimamente la difesa, è altrettanto **legittimato a promuovere azioni (o a resistere ad azioni proposte da altri)**, senza che assuma a tal fine rilevanza la volontà degli altri condomini" (Cass. Sez. 2 n. 16934 del 14/06/2023, di conferma della sentenza d'appello che, a fronte dell'azione esercitata dal singolo condomino, onde ottenere lo sgombero delle parti comuni da mobilio e la rimozione della canna fumaria realizzata sulla sommità del fabbricato, aveva escluso che l'esercizio dell'azione giudiziaria fosse subordinato alla convocazione dell'assemblea condominiale, affermata viceversa dal giudice di primo grado).

La conclusione è che

- a. si realizza una forma di **rappresentanza processuale reciproca**, attribuita a ciascuno di una legittimazione sostitutiva, nascente dal fatto che ogni partecipante non potrebbe tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri
- b. il **singolo condomino è considerato "parte"** del giudizio anche se non è costituito personalmente, ma rappresentato dall'amministratore condominiale
- c. dunque, i singoli condomini sono legittimati a promuovere l'azione revocatoria ai sensi dell'articolo 2901 c.c. per evitare gli effetti sfavorevoli di un atto (nel caso di specie, la scissione del patrimonio della società originariamente creditrice, con il rischio di depauperamento di buona parte del patrimonio del debitore del condominio) ed a tutela di un credito vantato dal condominio nei confronti della società debitrice.

- ancora su impugnazione di delibera, legittimazione autonoma (esclusiva) dell'amministratore e riparto di spesa -

Sempre utile richiamo quello disteso da **Cassazione civile sez. II, 19/02/2025, n. 4301**.

Si discuteva di impugnazione di delibera assembleare afferente il riparto tra i condomini delle spese relative a lavori di manutenzione straordinaria, inerenti, in particolare, ai parapetti dei balconi. Alcuni condomini si erano opposti a detta delibera chiedendo che fosse dichiarata la nullità o l'annullabilità della stessa, prospettando la violazione dei criteri di ripartizione delle spese comuni previsti dall'art. 1123 c.c.

Il condominio si costituiva eccependo l' inammissibilità della domanda, *poiché i ricorrenti, rappresentati in assemblea dal padre, non avevano manifestato dissenso, sostenendo la conformità dei criteri di riparto in quanto i parapetti dei balconi, oggetto della manutenzione, erano di proprietà esclusiva dei condomini.*

Il Tribunale accoglieva la domanda, annullando la delibera, il condominio proponeva appello, adducendo:

- la carenza di legittimazione attiva dei condomini per mancata contestazione in assemblea
- la corretta imputazione delle spese per i lavori, riferibili a parti di proprietà esclusiva.

La Corte di prossimità accolse il gravame, dichiarando la carenza di legittimazione attiva degli oppositori alla delibera.

Ciò in quanto, ai sensi dell'art. 1137 c.c., la legittimazione all'impugnazione di delibere annullabili spetta ai soli condomini assenti, dissenzienti o astenuti, mentre dal verbale risultava che i condomini impugnanti avevano partecipato per delega e approvato la delibera, senza formulare dissenso o astenendosi.

Questi ultimi proponevano ricorso per cassazione, che la Corte rigettava, in conformità alla proposta del relatore.

In punto legittimazione: la legittimazione in tema di impugnazione di delibere assembleari condominiali spetta, dal lato attivo, ai condomini assenti dissenzienti o astenuti (Cass. n. 5611/2019 In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la legittimazione ad agire spetta al condomino che sia stato assente all'assemblea nel corso della quale la delibera contestata è stata assunta o che, se presente, abbia espresso in merito il suo dissenso o si sia astenuto, ricadendo sullo stesso l'onere di provare tali circostanze. Il difetto di detta legittimazione può, invece, essere rilevato d'ufficio dal giudice ed il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo.) e, dal lato passivo, al condominio in persona dell'amministratore, senza necessità di specifica autorizzazione assembleare (cfr., tra le molte, Cass. n. 7095/2017 L'amministratore di condominio, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che, in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa. e Cass. n. 23550/2020 L'amministratore di condominio può resistere all'impugnazione della delibera assembleare riguardante parti comuni e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, tenuto conto dei poteri demandatigli dall'art. 1131 c.c., giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso amministratore.).

L' infondatezza è presto rilevata, sol che si consideri che, nel caso di specie, i condomini oggi ricorrenti erano presenti all'assemblea a mezzo di rappresentante, che aveva votato in favore della delibera, approvata all'unanimità dai condomini presenti.

In punto riparto spese: correttamente il giudice di prossimità aveva rilevato che la delibera impugnata si era limitata a ripartire concretamente le spese per un singolo intervento senza modificare i criteri generali di riparto, mantenendosi nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risultando quindi meramente annullabile e, in quanto tale, soggetta al termine di decadenza (di trenta giorni ex art. 1137 c.c.) era rimasto pacificamente inosservato. Veniva richiamato il sistemico dictum di Cass. SU 9839/2021, e a (al quale seguivano molte ulteriori conformi) con cui è stato statuito che sono nulle le delibere che, a maggioranza, stabiliscono o modificano i criteri generali di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.).

- l'ennesima conferma delle SS.UU. su nullità ed annullabilità delibera. Una precisazione sul fatto che la mancanza di autorizzazioni al momento delle delibere non costituisce causa di nullità -

Un' ennesima, pedissequa, conferma si ha da **Cassazione civile sez. II, 19/02/2025, n.4334**

Il condominio otteneva nei confronti di un condomino un decreto ingiuntivo per il pagamento delle quote condominiali rimaste insolute e riguardanti lavori di manutenzione straordinaria (del lastrico solare e ai muri perimetrali). Il condomino opponente proponeva domanda riconvenzionale di nullità delle delibere, per la mancanza di legittimazione dell'assemblea condominiale nell'adottarle, poiché esse concernevano spese per lavori su parti comuni ma imputate esclusivamente ai condomini della scala G.

L' opposizione era rigettata dal Tribunale, per mancata impugnazione tempestiva delle delibere da ritenersi annullabili e non nulle, decisione condivisa dalla Corte di Appello, che rigettava l' impugnazione: la sentenza era ricorsa per Cassazione, ed il gravame veniva rigettato, rilevando la Corte che

- i motivi proposti ruotano tutti intorno alla confutazione della sentenza impugnata per non aver ritenuto affette da *nullità le delibere su cui era stata fondata la domanda monitoria proposta nei confronti dell'attuale ricorrente* dal Condominio oggi controricorrente
- il dedotto vizio di **nullità** delle delibere condominiali non può dirsi sussistente alla stregua della giurisprudenza di questa Corte e, in particolare, della sentenza delle **Sezioni Unite n. 9839/2021**. Infatti:
 - le delibere condominiali di ripartizione delle spese di gestione, emanate in violazione dei criteri normativi (legali o negoziali), sono **nulle solo se l'assemblea (a maggioranza) abbia manifestato l'intendimento di modificarli programmaticamente per il futuro**
 - l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare i criteri di ripartizione previsti dalla legge o dall'accordo unanime dei condomini opera in difetto assoluto di

attribuzioni, mentre **non esorbita dalle proprie attribuzioni l'assemblea che (come nel caso di specie) si limiti a ripartire le spese condominiali per il caso oggetto della delibera**, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri legali o negoziali

- una delibera di quest'ultimo tipo **non ha carattere normativo** (cioè, non incide su tali criteri generali, valevoli per il futuro), **né è contraria a norme imperative**.
- In sintesi: tale delibera è **meramente annullabile** e deve essere impugnata, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, co. 2, c.c., non osservato nel caso concreto

Vine rigettato anche il secondo motivo, con il quale si invocava la nullità della delibera, perché la opere, che prevedevano interventi sui muri perimetrali e lavori innovativi avrebbero compromesso la stabilità dell'edificio:

- giustamente la Corte ha ritenuto – dice la Cassazione – non meritevole di accoglimento *la censura con cui l'appellante lamenta l'erroneità della sentenza nella parte in cui non ha ritenuto nulle le delibere, nonostante le opere edilizie approvate dall'assemblea necessitassero di titoli abilitativi, carenti al momento delle decisioni*. Infatti:
 - le opere in questione **non richiedevano il rilascio di concessione edilizia**, quel che rileva ai fini della validità delle delibere con cui ne è stata approvata la realizzazione è che si ***tratti di interventi edilizi non abusivi ab origine***, regolarmente assentiti con le necessarie autorizzazioni rilasciate successivamente all'adozione delle decisioni stesse
 - la decisione è confermata perché – dice la Cassazione - **la mancanza di titoli abilitativi alla data delle delibere non determina la nullità di queste ultime per l'illiceità dell'oggetto**, così testualmente ribadendosi che *la mancanza di autorizzazioni al momento delle delibere non costituisce causa di nullità e che eventuali irregolarità assembleari configurerebbero annullabilità, non nullità, delle delibere stesse*.

Da questo percorso argomentativo il rigetto del ricorso.

- ancora su polizza per tutela legale -

Conferma la propria (ormai consolidata) giurisprudenza **Cassazione civile sez. II, 19/02/2025, n.4340**.

Sosteneva il ricorrente (soccombente nelle fasi di merito) che *la delibera assembleare che ha approvato la stipula di una polizza assicurativa di tutela legale, con addebito del premio a tutti i condomini, abbia violato il diritto dei dissenzienti previsto dall'art. 1132 c.c., che consente loro di estraniarsi dalle conseguenze delle liti deliberate dall'assemblea*. Si afferma, in ricorso, che *la delibera abbia ecceduto i poteri dell'assemblea previsti dall'art. 1135 c.c., in quanto ha imposto un onere generalizzato anche sui condomini non partecipanti alle controversie, incidendo sui diritti individuali e determinando un aggravio economico ingiustificato*. Si censura, inoltre, *l'omesso esame delle ricadute economiche e giuridiche della delibera sulla posizione dei condomini dissenzienti, nonché la mancata condanna del Condominio per lite temeraria ex art. 96 c.p.c., nonostante la resistenza in giudizio si dovesse considerare a suo avviso caratterizzata da mala fede e colpa grave*.

La Corte reputa il ricorso inammissibile, perché non fa valere argomenti che inducano a rimeditare l'orientamento univoco ormai espresso in più pronunce di questa Corte, secondo il quale **l'assemblea condominiale ha il potere di stipulare una polizza per la tutela legale nell'ambito della propria discrezionalità gestionale.**

Si è poi – dice la Cassazione – ulteriormente chiarito che **l'articolo 1132 del codice civile non può essere invocato per invalidare la stipula della polizza, poiché questa non impone ai condomini dissenzienti di contribuire alle spese processuali** di una controversia specifica, ma ha una finalità più generale di tutela del condominio.

Secondo consolidato orientamento, dunque, **le spese per la stipula della polizza devono essere ripartite tra tutti i condomini in base ai criteri stabiliti dall'articolo 1123 c.c.,** trattandosi di una spesa relativa alla gestione comune dell'edificio (cfr., per tutte, Cass. n. 23254/2021 e Cass. n.11891/2024).

- infortuni sul lavoro e responsabilità risarcitoria del condominio ex art.2051 c.c. : la condotta anomala, eccezionale ed abnorme del danneggiato esclude il nesso di causalità -

Della responsabilità (del condominio) per cose in custodia si occupa **Cassazione civile sez. III, 19/02/2025, n.4408.**

La complessità della vicenda, così come perimetrata nella ricorso sentenza, suggerisce il rinvio alla sua integrale lettura.

L'attore (danneggiato) conveniva in giudizio, ai sensi dell'art. 2051 c.c., anche il condominio (in qualità di custode, chiedendo che quest'ultimo fosse ritenuto responsabile del sinistro occorsogli, senza – tuttavia – incontrare il favore del giudice adito.

Nel rigettare il ricorso la Corte parte dal rilievo, sviluppato dai giudice del merito, che confermando integralmente la sentenza di primo grado, ritenevano, testualmente che *"le risultanze processuali acquisite, ... consentono di escludere qualsivoglia responsabilità in capo ai soggetti convenuti. La causa del grave fatto deve, pertanto, ascriversi unicamente - come ben detto dal primo giudice - alla condotta abnorme, imprudente ed imprevedibile dei tre soggetti, che hanno caricato il rack sul tetto della cabina del montacarichi"*.

Conclusione condivisa dalla Corte di legittimità che (testualmente) osserva: *La corte territoriale - con giudizio in fatto, insindacabile nella presente sede - ha ritenuto "che la condotta dei tre soggetti, ed in particolare del ricorrente (ndr) **ha assunto i caratteri di una condotta anomala, eccezionale ed abnorme,** tale da escludere qualsiasi diversa ed alternativa responsabilità, non integrando tale condotta il caso fortuito tale da escludere qualsiasi nesso causale tra la cosa e l'evento, tenuto anche conto del regolare funzionamento dell'impianto come accertato in causa"*.

La ragione del rigetto sta in ciò: *l'apprezzamento del carattere abnorme - e quindi connotato da una colpa macroscopica - dello stesso danneggiato **elide, pertanto, il nesso causale tra il danno e la cosa custodita,** in applicazione della giurisprudenza di questa Corte di legittimità (che, anzi, è ormai consolidata nel ritenere idoneo ad interrompere quel nesso anche una mera condotta colposa del danneggiato: per tutte, v. Cass. nn. 21675/2023, 2376/2024 e 21065/24).*

- condominio e polizza generale postuma (non è coperta la responsabilità civile del costruttore-venditore, salvo che tale garanzia non sia stata volontariamente ed espressamente pattuita) -

Questione relativamente nuova quella conosciuta da **Cassazione civile sez. III, 23/02/2025, n.4745**.

E' noto che il costruttore deve contrarre – a tutela dell'acquirente dell' immobile non ancora interamente costruito una polizza assicurativa indennitaria e decennale (ed a pena di nullità del contratto, che può far valere solo l'acquirente) a *"copertura dei danni materiali e diretti dell' immobile, compresi i danni a terzi cui (il costruttore-venditore) sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione ne, comunque, manifestatosi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione"* d.lvo 22/06/2005 n° 122.

Il condominio chiedeva la condanna dell' impresa esecutrice e del direttore dei lavori al risarcimento del danno ex art. 1669 c.c. Venne chiamata in causa la compagnia che – a detta dei convenuti - con due diversi contratti aveva assicurato - secondo la prospettazione dei chiamanti in causa - la responsabilità civile dell'una e dell'altro. Nel costituirsi in giudizio la chiamata negò che i due contratti coprissero il rischio concretamente verificatosi.

Il Tribunale accolse la domanda attorea ed ambedue le domande di manleva formulate nei confronti della compagnia, che appellò la decisione. La Corte di appello accolse il gravame, rinviando che

a) il contratto di assicurazione (concluso con l' impresa) era una polizza che non copriva la responsabilità civile del committente; era invece una polizza stipulata dal committente a beneficio del proprietario ed a copertura dei danni all'immobile, ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. 122/05;

b) il contratto stipulato dal direttore dei lavori era una polizza che copriva la responsabilità civile dell'architetto; tuttavia per espressa previsione di polizza era esclusa la copertura della responsabilità civile per i danni alle opere progettate dall'assicurato.

Impresa e progettista impugnavano la sentenza per Cassazione, senza incontrare il favore della Corte.

Rinvio alla più approfondita lettura dell' articolato disteso motivazionale.

Per quel che qui interessa, la corte reputa *"originale"* la tesi del ricorrente per cui, data la stipula d'un contratto di assicurazione per conto altrui ed avveratosi il rischio, se l'indennizzo non è chiesto dal beneficiario, può essere chiesto dal contraente.

Tesi – dice la Corte – che è contrastante con elementari nozioni del diritto assicurativo: il creditore del diritto all'indennizzo è il titolare dell'interesse esposto al rischio (art. 1904 c.c.), e nell'assicurazione contro i danni il titolare dell'interesse esposto al rischio è il proprietario od il titolare di un diritto reale sulla cosa indicata nel contratto. Il contraente nell'assicurazione "per conto", se non è titolare dell'interesse esposto al rischio, non può vantare il diritto all'indennizzo, a meno che non sia stato a ciò autorizzato "espressamente" dall'assicurato (art. 1891, secondo comma, c.c.) autorizzazione che la Corte di prossimità ha correttamente la Corte d'Appello ha escluso.

Posto ciò, la ricorrente adduceva che

- *la stipula del contratto di assicurazione avvenne in adempimento dell'obbligo imposto dall'art. 4 D.Lgs. 122/05*;

- *di ciò la polizza dava espressamente conto*;

- l'art. 4 del D.Lgs. 122/05 deve interpretarsi nel senso che **la polizza ivi prevista copra non solo il rischio di danni alla cosa assicurata, ma anche il rischio di responsabilità civile del committente-contraente**.

Tesi che la Corte definisce manifestamente infondata, atteso che:

- il contraente-costruttore (nella polizza concretamente perfezionata) non è compreso tra i soggetti assicurati
- per suo conto, l'art. 4 D.Lgs. 122/05 impone la stipula d'una polizza a copertura della responsabilità civile del costruttore,
- in punto di stretto diritto:
 - l'assicurazione contro i danni è un'assicurazione di cose (che copre il deterioramento di un bene),
 - elemento essenziale del contratto è il valore ed è vietata la soprassicurazione a pena di nullità
 - mentre l'assicurazione della responsabilità civile è un'assicurazione di patrimoni (che copre l'impoverimento dell' assicurato conseguente all'insorgenza d'una obbligazione risarcitoria)
 - nell'assicurazione di r.c. il massimale non è elemento essenziale del contratto, e non è vietata l'assicurazione a massimale illimitato

Nella legge (art. 4 D.Lgs. 122/05) non è prevista alcuna imposizione al costruttore dell' obbligo di stipulare una polizza che copra anche la sua responsabilità civile. La norma , infatti:

- non si occupa però del patrimonio del costruttore
- essa stabilisce che il costruttore di un immobile ha l'obbligo di "contrarre e consegnare all'acquirente", al momento della stipula del contratto di vendita, "una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente (...) a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui (il costruttore) sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere".

Dal dato testuale, così come sopra riferito, si desume che:

- a) la polizza deve essere una **polizza per conto altrui, ex art. 1891 c.c.**: si parla, infatti, di polizza "a beneficio dell'acquirente";
- b) **l'acquirente è il soggetto assicurato**: tanto si desume, tant' che la polizza deve essere a lui consegnata. Il contratto di assicurazione richiede lo scritto ad probationem (art. 1888 c.c.): dunque, se davvero il costruttore dovesse ritenersi "assicurato" la previsione della consegna della polizza sarebbe priva di senso, dal momento che consegnando la polizza il (preteso) assicurato perderebbe la possibilità di provare l'esistenza dei propri diritti scaturenti dal contratto;
- c) il **rischio** che deve essere obbligatoriamente coperto a spese e cura del costruttore ed a beneficio dell'acquirente è rappresentato dai **danni "materiali e diretti all'immobile"**: ciò significa che si tratta di assicurazione si tratta d'una assicurazione contro i danni
- d) l'espressione "danni di cui (il costruttore) sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale ecc.", essa **designa non il rischio assicurato, ma il tipo di danni oggetto di copertura**. La norma va letta dunque come se dicesse: *i danni coperti sono quegli stessi danni descritti dall'art. 1669 c.c. ecc.*

e) "i danni ai terzi", essa va intesa nel senso che il contratto debba coprire non solo i **danni all'immobile**, ma anche la **responsabilità del proprietario per i danni a terzi** causati dal vizio costruttivo dell'immobile. Rispetto al costruttore, infatti, l'acquirente giammai potrebbe ritenersi "terzo", dal momento che è la sua controparte contrattuale.

Si tratta, in conclusione, di una polizza multi rischio, stipulata dal costruttore per conto di chi spetta, ed avente ad oggetto la copertura di:

(a) i danni all'immobile;

(b) la responsabilità civile del proprietario per danni a terzi causati dai difetti dell'immobile.

(c) **non è coperta** la responsabilità civile del costruttore (appaltatore) nei confronti dell'acquirente, né quella del committente dei lavori, del progettista o del direttore dei lavori.

(d) se ne deve dedurre che

(d.1.) la stipula della polizza non impedisce all'acquirente di azionare la garanzia di cui all'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore;

(d.2) il costruttore non potrà pretendere che l'assicuratore lo tenga indenne dalle pretese dell'acquirente

(d.3) dell'eventuale pagamento dell'indennizzo potrà tenersi conto al solo fine di ridurre il risarcimento dovuto dal costruttore.

Del resto (e per corroborare questa interpretazione) possono esser valorizzati i lavori preparatori, a fronte dei quali:

- il D.Lgs. 122/05 fu emanato in attuazione della delega di cui all'art. 3, lettera (e), L. 2.8.2004 n. 210, il quale imponeva al Governo di *"prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore fornisca (...) garanzie per il risarcimento al quale sia tenuto ai sensi della vigente disciplina per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione"*
- una polizza a copertura della r.c. del costruttore non è una "garanzia per il risarcimento":
 - l'acquirente danneggiato non ha azione nei confronti dell'assicuratore della r.c. del costruttore
 - l'indennizzo assicurativo dovuto dall'assicuratore della r.c. non ha una destinazione di scopo: sicché, una volta incassato dall'assicurato, quell'indennizzo si confonde col patrimonio di quest'ultimo e potrebbe essere destinato agli scopi più diversi.
- nell'esame del d.d.l. nella sua versione definitiva, dinanzi alla II Commissione (Giustizia) del Senato in sede referente (8.7.2004), il relatore chiarì che l'art. 3, lettera (a), del disegno di legge delega aveva lo scopo di *"apprestare a favore dei promissari acquirenti forme di garanzia per i vizi e i difetti dell'opera"*, e non quello di coprire la responsabilità civile del venditore.

Del resto, si tratta di principio al quale si vuol dare continuità (sentenza 27.1.2025 n. 1909), che porta alla consacrazione del seguente principio in diritto: **"La polizza prevista dall'art. 4 del D.Lgs. 122/05 è un'assicurazione a favore del terzo ex art. 1891 c.c. e multirischio, la quale deve coprire obbligatoriamente: a) i danni all'immobile; b) la responsabilità del proprietario per i danni a terzi causati da vizi costruttivi dell'immobile. Essa pertanto non copre la**

responsabilità civile del costruttore-venditore, a meno che tale garanzia non sia stata volontariamente ed espressamente pattuita".

- rivendica di proprietà e legittimazione processuale -

Ancora di accertamento di proprietà si occupa **Cassazione civile sez. II, 24/02/2025, n. 4802.**

L'attore convenne avanti il G.d.P. i convenuti, chiedendo che (sulla base dell'atto negoziale valorizzato) venisse accertata la comproprietà di un immobile e che, per l'effetto, venisse ordinato ai convenuti di astenersi dall'utilizzo esclusivo della predetta particella, con divieto di parcheggiare le proprie autovetture o depositare qualunque altra cosa e – da ultimo- che i predetti convenuti venissero condannati al risarcimento dei danni da mancato uso della porzione immobiliare contesa.

I convenuti chiesero il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, l'accertamento del proprio diritto esclusivo di proprietà per intervenuta usucapione sulla medesima particella.

Il giudice di pace si dichiarava incompetente e la causa proseguiva avanti il Tribunale ed esitò nella sentenza con la quale il Tribunale rigettò la domanda attorea e, in accoglimento di quella riconvenzionale, dichiarò l'intervenuta usucapione.

Il giudizio di appello si concluse, nella resistenza degli appellati che proposero anche appello incidentale, con la sentenza con la quale la Corte d'Appello rigettò il gravame e ritenne assorbito l'appello incidentale.

I soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, che incontrava il favore della Corte, la quale rilevava che

- nell'ipotesi in cui si **rivendichi** a qualunque titolo la proprietà di un bene, l'azione deve necessariamente essere **proposta nei confronti di chi possiede il bene o ne è proprietario all'atto della domanda**, e non anche dei precedenti danti causa, che non hanno veste di litisconsorti necessari (Cass., Sez. 6-2, 4/10/2018, n. 24260),
- questo principio vale naturalmente anche per la **domanda diretta all'accertamento dell'usucapione di un bene**, la quale richiede la presenza in causa di tutti i comproprietari in danno dei quali l'usucapione si sarebbe verificata, in quanto comporta l'accertamento di una situazione giuridica (usucapione e proprietà esclusiva) confliggente con quella preesistente (comproprietà degli altri) della quale il giudice può solo conoscere in contraddittorio di ogni interessato (Cass., Sez. 2, 14/6/2018, n. 15619; Cass., Sez. 2, 08/06/1994, n. 5559; Cass., Sez. 2, 04/12/1982, n. 6606; Cass., Sez. 2, 20/10/1981 n. 5478; Cass., Sez. 2, 24/06/1974, n. 1910; Cass., Sez. 2, 26/03/1976, n. 1085)
- nel caso di domanda di **rivendica** di un bene proposta da uno o più soggetti che assumono di esserne i comproprietari, la necessità dell' **integrazione** del contraddittorio dipende dal **comportamento del convenuto**:
 - qualora egli si limiti a negare il diritto di comproprietà degli attori, non si richiede la citazione in giudizio di altri soggetti, non essendo in discussione la comunione del bene;
 - qualora, al contrario, eccepisca di esserne il proprietario esclusivo, la controversia ha come oggetto la comunione di esso, cioè l'esistenza del rapporto unico plurisoggettivo, e il contraddittorio deve svolgersi nei confronti di tutti coloro dei quali si prospetta la contitolarità (litisconsorzio necessario), affinché la sentenza possa conseguire un risultato utile che, invece, non avrebbe in caso di mancata partecipazione al giudizio di alcuni, non

essendo essa a loro opponibile (Cass., Sez. 2, 4/10/2018, n. 24234; Cass., Sez. 2, 11/4/2002, n. 5190; si veda in caso di condominio tra le tante, Cass., Sez. 2, 25/7/2005, n. 15547; Cass., Sez. 2, 22/12/1995, n. 13064).

- occupazione di terreno altrui con sottoservizi condominiali -

Per quel che interessa la presente disamina della complessa articolazione processuale di **Cassazione civile sez. II, 24/02/2025, n.4805** val la pena di richiamare il seguente passaggio. Si discuteva di accessione, lamentando il ricorrente che *erroneamente la Corte di Appello aveva ritenuto la condotta del condominio non illecita* e per avere conseguentemente rigettato la domanda di restituzione, pur essendo stato accertato, all'esito dell'istruttoria in primo grado e pur essendo stato confermato in appello, che *il fabbricato condominiale era stato edificato, senza titolo, in parte, sul terreno in questione e che erano stati posti in opera "sottoservizi" all'interno del terreno* in sua esclusiva proprietà. Secondo il ricorrente che i giudici di merito avrebbero dovuto condannare anche il Condominio sia al rilascio del suolo con l'arretramento del fabbricato condominiale fino alla linea di confine, come risultante dalla ctu espletata, sia alla rimozione delle opere illegittimamente realizzate sullo stesso. La Corte avrebbe poi errato nell'escludere l'illecita occupazione da parte dei condomini.

Gli ermellini ritengono tali doglianze fondate ed accolgono il ricorso, rilevando – si ripete, per quel che interessa la presente disamina – rilevando che era stata riscontrata questa situazione in fatto:

- il terreno di proprietà del ricorrente e di cui è stata chiesta la restituzione è occupato in parte dall'edificio condominiale
- l'edificio insiste peraltro anche su terreno non del ricorrente, in parte da "sottoservizi" del condominio ed è destinato (per la parte non occupata dall'edificio) a spazio pubblico
- una precedente sentenza (coperta da giudicato) aveva accertato (in favore della madre del ricorrente) il carattere illecito della detenzione della occupazione del terreno da parte del Comune.

In diritto, si osserva che **l'occupazione-detenzione illegittima di un terreno, costituisce illecito permanente**, rispetto al quale sono esperibili le azioni reipersecutorie a tutela della non perduta proprietà (art. 832 c.c.) del bene, secondo le previsioni degli artt. 2043 e 2058 cod. civ., con diritto per il proprietario di ottenere dal giudice la restituzione dell'immobile.

L'esistenza di manufatti realizzati sul terreno originariamente **usurato dal Comune ad opera di terzi** non solo non rileva come causa preclusiva della **domanda** nei confronti del **Comune**, ma neppure come causa preclusiva della domanda nei confronti del **terzo**, nella specie il Condominio.

Non è conforme a diritto, dice la Corte, l'affermazione del giudice di prossimità, secondo il quale **il Condominio non potrebbe essere ritenuto responsabile di illecito in danno del ricorrente, malgrado ne occupi la proprietà, perché l'occupazione è stata autorizzata dal Comune.**

Infatti, com'è stato costantemente affermato, bisogna distinguere l'aspetto civilistico (rapporti tra privati) da quello pubblicistico (rapporto con la P.A.): **l'autorizzazione a costruire data dal Comune ha rilevanza nei rapporti amministrativi tra autorizzante e autorizzato ma non può incidere sul diritto di proprietà di cui è titolare il ricorrente.**

Anche da ciò l'accoglimento del gravame.

- lesione di immobile altrui in conseguenza della demolizione di un elemento strutturale -

Di rapporti risarcitori tra proprietà limitrofe si occupa **Cassazione civile sez. II, 25/02/2025, n.4867.**

L'attore chiedeva (ed otteneva, in appello) la condanna del convenuto al risarcimento del danno causato dalla demolizione (eseguita in immobile limitrofo) di un "tramezzo longitudinale" degli, appunto, sottostanti locali del ricorrente.

Conclusosi negativamente per l'attore il giudizio, lamentava il ricorrente la "violazione e falsa applicazione degli artt. 2043 e ss. c.c. e 1223 c.c. e dei principi generali in tema di nesso di causalità e responsabilità". Ciò in quanto:

- il tramezzo non aveva originariamente funzione portante ed il solaio aveva capacità portante sottodimensionata;
- il solaio si era nel tempo progressivamente appoggiato sul tramezzo longitudinale e questo aveva assunto, pur non avendone la specifica funzione tecnica, il ruolo di "componente strutturale";
- la "demolizione del tramezzo, accentuando la deformazione del solaio, aveva causato le lesioni dell'appartamento degli attori",
- "la funzione di supporto assunta nel tempo dai tramezzi sottostanti e il deficit strutturale del solaio erano ben noti al convenuto il quale già con precedente DIA, relativa ai locali piano terra, dichiarava di volere sostituire i solai di copertura in quanto di scarsa stabilità per la loro vetustà".

La Corte ritiene il motivo di doglianza articolato dal ricorrente manifestamente infondato.

- Le Sezioni Unite (sentenza n.576 del 11/01/2008) hanno affermato il principio per cui in tema di responsabilità civile aquiliana, **il nesso causale è regolato dal principio di cui agli artt. 40 e 41 cod. pen.**, per il quale un evento è da considerare causato da un altro se il primo **non si sarebbe verificato in assenza** del secondo, nonché dal criterio della cosiddetta causalità adeguata, sulla base del quale, all'interno della serie causale, occorre dar rilievo solo a quegli eventi che non appaiano - ad una **valutazione "ex ante"**- del tutto inverosimili, ferma restando, peraltro, la diversità del regime probatorio applicabile, in ragione dei differenti valori sottesi ai due processi:
 - nel senso che, nell'accertamento del nesso causale **in materia civile**, vige la regola della preponderanza dell'evidenza o del "*più probabile che non*", mentre nel **processo penale** vige la regola della prova "*oltre il ragionevole dubbio*".
- Con successiva decisione (Sez. 3, Sentenza n. 26997 del 07/12/2005) si è affermato che il **nesso causale è elemento costitutivo dell'illecito** e rientra tra i compiti del giudice individuare, tra le possibili concause, gli antecedenti in concreto rilevanti per la verifica del danno, mediante l'adozione di un criterio di selezione (censurabile in sede di legittimità ex art. 360, primo comma n. 3, cod. proc. civ. in quanto suscettibile di essere operata in violazione di norme sostanziali), laddove non soccorra la regola dell'**equivalenza delle cause** è effettuata procedendo all'identificazione della c.d. "**causa prossima di rilievo**" - quale causa di per sé sufficiente a produrre l'evento -, secondo quanto dispone l'art. 41, secondo comma, cod. pen. La valutazione delle conseguenze derivanti dall'adottato criterio di selezione si risolve, invece, in un mero accertamento di fatto, come tale sottratto al sindacato di legittimità in presenza di congrua motivazione.

In concreto, osserva la Corte, il giudice di appello si è attenuto ai suddetti principi di diritto avendo ritenuto la rimozione del tramezzo causa unica delle lesioni, perché:

- la rimozione del tramezzo è stata la condicio sine qua non delle lesioni stesse
- al peggioramento del solaio non poteva essere annessa alcuna concreta incidenza concausale atteso che "l'appoggio su tramezzi sottostanti aveva determinato una condizione di stabilità" venuta meno solo per effetto della demolizione.

Corretta in diritto, la conclusione della Corte di merito è incensurabile in sede di legittimità, vero che sia che *non è consentito nel giudizio di legittimità contrapporre una propria valutazione sull'efficienza causale del deterioramento del solaio rispetto alla valutazione datane dalla Corte di merito* in linea con i principi di diritto: al prospetto di tale diversa valutazione si risolve in una questione di fatto non veicolabile come motivo di ricorso in sede di legittimità.

- ancora su condomini limitrofi e distanze -

Di **Cassazione civile sez. II, 25/02/2025, n.4871** cale riportare solo un brevissimo passaggio, rinviando all' integrale lettura della decisione, di cui va segnalata la particolare estensione della motivazione. Trascorriamo – dunque – alla semplice trascrizione del passaggio motivazionale che qui interessa.

Si discuteva di violazione delle distanze tra edifici condominiali.

Afferma la Corte:

- in passato la **ricostruzione** era individuata in un intervento che fosse contenuto nei limiti preesistenti di altezza, volumetria, sagoma ed area di sedime dell'edificio, per cui in presenza di eccedenze si aveva una nuova costruzione soggetta alle nuove distanze legali vigenti al tempo della realizzazione del nuovo fabbricato, mentre per la ricostruzione continuavano a valere le distanze legali previste per l'edificio originario (vedi Cass. n. 473/2019). Tale distinzione era basata dalla giurisprudenza su una serie di disposizioni, a partire dall'art. 31 comma 1 lettera d) della L. n. 457/1987, per poi passare all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, che nella sua formulazione originaria prevedeva che "nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi ed area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".
- Successivamente il **D.L. n. 69/2013**, ha modificato il sopra riportato art. 3, comprendendo, nell'ambito della **ristrutturazione edilizia, gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, essendo quindi che, pur potendosi avere ristrutturazione anche senza il rispetto della sagoma, in caso di maggiore volumetria si aveva nuova costruzione.
- È poi ulteriormente intervenuto però **l'art. 5 del D.L. n. 32/2019**, convertito nella L. n. 55/2019, sul tema delle distanze per le costruzioni, che all'art. 2 bis del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 ha aggiunto il comma 1 ter, in base al quale "in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di

sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo".

- Da ultimo l'**art. 10 comma 1 lettera a) del D.L. n. 76/2020**, convertito con modificazioni dalla L. n. 120/2020 ha modificato l'art. 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n. 380/2001 stabilendo che "in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti**" aggiungendo "gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti",
- con lo stesso D.L. è stato ulteriormente modificato l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 facendo **rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi "di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planovolumetriche e tipologiche"**, in tal modo superando la definizione tradizionale di ristrutturazione.
- È stato poi chiarito dalla giurisprudenza di questa sezione, che anche dopo l'intervento della riforma del D.L. n. 76/2020, ancorché si possa parlare di ricostruzione anche per opere che aumentino il volume o modifichino la sagoma dell'opera da ricostruire, **si richiede sempre che la ricostruzione sia compiuta nel rispetto delle distanze preesistenti e cioè delle distanze conformi alla normativa vigente nel momento in cui è stato realizzato l'intervento originario** (Cass. n. 20428/2022).

Ricorda la cassazione di aver già affermato che "in tema di distanze, per effetto della modifica dell'art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. n. 380 del 2001, intervenuta con l'art. 10 D.L. n. 76 del 2020, conv., con modif., dalla L. n. 120 del 2020, rientrano nella nozione di "ristrutturazione edilizia" anche gli interventi di demolizione di edifici esistenti e loro ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plano-volumetriche e tipologiche, purché sia mantenuto il volume preesistente, salvo che la legislazione vigente o gli strumenti comunali consentano incrementi di volume anche per interventi di rigenerazione urbana, con il limite del fedele ripristino del preesistente posto per gli edifici tutelati e per le zone A. In tutti i casi, l'intervento di demolizione-ricostruzione, indipendentemente dalla qualificazione come ristrutturazione o nuova costruzione, deve essere realizzato, ai fini delle distanze, sulla linea di confine del fabbricato demolito, anche quando questo sia legittimamente posto a una distanza da fabbricati e da confini inferiore a quelle attualmente previste" (Cass. n.12751 del 11/05/2023).

- ancora sulla comproprietà della corte comune condominiale: diverso regime probatorio a seconda che il bene reclamato sia o meno effettivamente detenuto dal rivendicante. Sulla "prova" della trascrizione -

Interessante conferma quella resa da **Cassazione civile sez. II, 25/02/2025, n.4874.**

Si discuteva della rivendica della proprietà comune della corte insistente fra due immobili appartenenti a diversi proprietari e acquistati in tempi differenti. L'attore, appunto, affermava che la corte era in proprietà condivisa.

Il Tribunale rigettò al domanda, ma la Corte di Appello riformò la sentenza impugnata, accertando e dichiarando la proprietà condominiale della corte pertinenziale.

Nel rigettare il ricorso, la Corte enuncia un interessante (ancorchè confermativo) percorso motivazionale.

a) sulla c.d. probatio diabolica nel caso di possesso del bene reclamato

- la domanda di **accertamento della proprietà e quella di rivendicazione, esercitate da chi non è nel possesso del bene**, non divergono rispetto all'ampiezza e rigorosità della prova sulla spettanza del diritto, essendo entrambe azioni a contenuto petitorio dirette al conseguimento di una pronuncia giudiziale utilizzabile per ottenere la consegna della cosa da parte di chi la possiede o la detiene (vedi Cass., Sez. 2, 3/8/2022, n. 24050; Cass., Sez. 2, 9/6/2000, n. 7894; Cass., Sez. 2, 27/4/1982, n. 2621; si veda anche Cass. n. 1481/1973),
- diversamente da quanto accade per **l'azione di accertamento esercitata da chi è nel possesso del bene**, tendendo essa non già alla modifica di uno stato di fatto, ma soltanto all'eliminazione di uno stato di incertezza circa la legittimità del potere di fatto sulla cosa di cui l'attore è già investito, attraverso la dichiarazione che esso risponde esattamente allo stato di diritto (Cass., Sez. 2, 9/6/2000, n. 7894; Cass., Sez. 2, 27/4/1982, n. 2621; Cass., Sez. 2, 29/3/1976, n. 1122; Cass., Sez. 2, 5/5/1973, n. 1182; Cass., Sez. 2, 9/10/1972, n. 2957)
- solo nel caso in cui lo stato di fatto (**detenzione**) corrisponde a quello reclamato in diritto **l'attore è soggetto a un minore onere probatorio**, in quanto è tenuto ad allegare e provare esclusivamente il proprio titolo di acquisto, ma non anche i vari trasferimenti della proprietà sino alla copertura del tempo sufficiente ad usucapire (Cass., Sez. 2, 9/6/2000, n. 7894; Cass., Sez. 2, 4/12/1997, n. 12300; Cass., Sez. 2, 27/4/1982, n. 2621),
- mentre con l'azione di rivendicazione ex art. 948 cod. civ. e con quella di accertamento **in assenza di possesso**, quand'anche non accompagnate dalla domanda di rilascio (in questi termini Cass., Sez. 2, 7/4/1987, n. 3340), è imposto all'attore di fornire la **c.d. probatio diabolica della titolarità del proprio diritto** - che costituisce un onere da assolvere ogniquale sia proposta un'azione fondata sul diritto di proprietà tutelato erga omnes -, dimostrando il titolo di acquisto proprio e dei suoi danti causa fino ad un acquisto a titolo originario ovvero il compimento dell'usucapione (Cass., Sez. 2, 3/8/2022, n. 24050, cit.; Cass., Sez. 2, 19/1/2022, n. 1569; Cass., Sez. 2, 10/9/2018, n. 21940; Cass. n. 1210/2017; Cass., Sez. 2, 21/2/1994, n. 1650; Cass., Sez. 2, 13/8/1985, n. 4430; Cass., Sez. 2, 2/2/1976, n. 330; Cass., Sez. 2, 13/3/1972, n. 732)
- l'assolvimento di tale rigoroso **onere probatorio può avvenire con qualsiasi mezzo**, non necessariamente documentale, ma anche mediante un consulente tecnico (purché, in tal caso, il convincimento del giudice si ponga come conseguenza univoca e necessaria dei fatti emersi dall'indagine tecnica) o mediante le risultanze dei registri catastali, le quali, pur non valendo a dimostrare con precisione la proprietà di un immobile, sono tuttavia utilizzabili dal giudice di merito come indizi suscettibili di convincimento, se presi in considerazione con rigore logico di ragionamento e convalidati da altri elementi di causa (Cass., Sez. 2, 14/4/1976, n. 1314; vedi anche Cass., Sez. 2, 3/8/2022, n. 24050, cit., Cass., Sez. 2, 9/6/2000, n. 7894; Cass., Sez. 2, 21/2/1994, n. 1650; Cass., Sez. 2, 24/6/1971, n. 2000), sebbene il

relativo rigore non possa che stabilirsi in relazione alla peculiarità di ogni singola controversia

- il criterio di massima secondo cui l'attore deve fornire la **prova rigorosa della sua proprietà** e dei suoi danti causa fino a coprire il periodo necessario per l'usucapione, può subire opportuni **temperamenti** a seconda della linea difensiva adottata dal convenuto (Cass., Sez. 6-2, 19/1/2022, n. 1569),
 - non nel senso che la mancata dimostrazione dell'usucapione da parte del convenuto medesimo esonera l'attore in rivendicazione dall'onere di provare il proprio diritto,
 - ma nel senso che detto onere resta attenuato allorché il convenuto, nell'opporre l'usucapione, abbia riconosciuto, seppure implicitamente, o comunque non abbia specificamente contestato, l'appartenenza del bene al rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all'epoca in cui assume di avere iniziato a possedere (Cass., Sez. 2, 3/8/2022, n. 24050; Cass., Sez. 2, 19/10/2021, n. 28865).
 - ove **il convenuto spieghi una domanda ovvero un'eccezione riconvenzionale**, invocando un possesso ad usucapionem iniziato successivamente al perfezionarsi dell'acquisto ad opera dell'attore in rivendica (o del suo dante causa), l'onere probatorio gravante sull'attore si riduce alla prova del suo titolo d'acquisto, nonché della mancanza di un successivo titolo di acquisto per usucapione da parte del convenuto, attenendo il thema disputandum all'appartenenza attuale del bene al convenuto in forza dell'invocata usucapione e non già all'acquisto del bene medesimo da parte dell'attore (Cass., Sez. 2, 22/04/2016, n. 8215)
- l'**attore in rivendicazione** è tenuto ad allegare i fatti storici su cui fonda la proprietà, in guisa da consentire all'avversario di prendere consapevolmente posizione al riguardo, anche ai fini dell'eventuale delimitazione della catena probatoria dei titoli di acquisto, non potendo la relevatio ab onere probandi correlata al principio di non contestazione ex art. 115, primo comma, cod. proc. civ., prescindere da essa (Cass., Sez. 2, 27/11/2023, n. 32820).i

b) sulla trascrizione

Anche qui parliamo dei principi generali affermati dalla Corte, ritenendoci esentati dal riferire della complessa situazione di fatto che sta alla base della decisione.

- l'istituto della **trascrizione** attua una forma di **pubblicità a tutela della circolazione dei beni**, finalizzata alla soluzione di conflitti fra più acquirenti dello stesso diritto dal medesimo dante causa, ma **non incide sulla validità e sull'efficacia dell'atto**, ancorché non trascritto, salvo la concorrenza con altri atti trascritti, senza avere alcuna influenza sulla validità e sull'efficacia dell'atto, anche se non trascritto, salvo la concorrenza con altri atti trascritti (Cass., Sez. 2, 09/09/2013, n. 20641; Cass., Sez. 2, 05/07/1996, n. (...)52; Cass., Sez. 2, 02/06/1993, n. 6159), sicché, configurandosi come un onere, è un quid pluris rispetto all'atto trascrivendo (Cass., Sez. 3, 12/12/2003, n. 19058)
- è formalità finalizzata a risolvere il conflitto tra soggetti che hanno acquistato lo stesso diritto dal medesimo titolare, la trascrizione può essere **provata soltanto a mezzo della produzione in giudizio - in originale o in copia conforme - della nota di trascrizione**, la quale ha la funzione di fonte della pubblicità immobiliare, improntata al principio di

autoresponsabilità, secondo il quale, essendo la nota di trascrizione un atto di parte, gli effetti connessi alla formalità della trascrizione si producono in conformità ed in stretta relazione al contenuto della nota stessa (Cass., Sez. 1, 05/07/2000, n. 8964)

- sono, infatti, **solo la nota che consente di individuare, senza possibilità di equivoci ed incertezze, gli elementi essenziali del negozio**, i beni ai quali esso si riferisce e il soggetto al quale la domanda sia rivolta, senza che possa essere surrogata né dai contenuti dei titoli presentati o depositati con la nota stessa, né dalla confessione della controparte (Cass., Sez. 3, 19/02/2019, n. 4726; Cass., Sez. 1, 27/12/2013, n. 28668; Cass., Sez. 3, 01/06/2006, n. 13137; Cass., Sez. 3, 11/01/2005, n. 368).

Quindi, esiste una **sicura autonomia** della **nota di trascrizione** rispetto al **titolo** che è data proprio dai suoi contenuti, tant'è che l'inesattezza nella nota di cui all'art. 2659 cod. civ., ad esempio, dell'indicazione della data di nascita del dante causa di un trasferimento immobiliare, con conseguente annotazione del titolo nel conto di diverso soggetto, determinando incertezza sulla persona a cui si riferisce l'atto, nuoce, ai sensi dell'art. 2665 cod. civ., alla validità della trascrizione stessa, da considerarsi, in concreto, occulta ai terzi, i quali non sono posti in grado, secondo gli ordinari criteri nominativi di tenuta dei registri immobiliari, di conoscere l'esistenza di tale atto (Cass., Sez. 2, 07/06/2013, n. 14440).

Questo percorso argomentativo determina l'accoglimento del gravame e la coeva enucleazione del seguente principio di diritto: **"in tema di trascrizione, il conflitto fra più acquirenti dello stesso diritto dal medesimo dante causa si risolve sulla base della priorità delle rispettive trascrizioni, la quale può essere provata in giudizio soltanto attraverso la produzione - in originale o in copia conforme - della nota di trascrizione, siccome improntata al principio di autoresponsabilità, secondo il quale, essendo la stessa un atto di parte, gli effetti connessi alla relativa formalità si producono in conformità e in stretta relazione al contenuto della nota stessa, che contiene gli elementi essenziali del negozio, i beni ai quali esso si riferisce e il soggetto al quale la domanda sia rivolta"**.

- ancora su 1102 c.c. e determinazione del canone del pari uso: il caso del cancello impeditivo dell'accesso a proprietà solitaria -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 25/02/2025, n.4879**.

La Corte di Appello accoglieva il gravame proposto dagli attori (comproprietari soccombenti) condannando i convenuti (comproprietari -appunto - della superficie di terreno compresa tra i due mappali di lasciare detta consistenza libera da cose, ordinando contestualmente la rimozione di tutto quanto vi hanno posato, contestualmente accertando il diritto degli attori di riaprire l'accesso alla via pubblica dal cortile , con condanna dei convenuti alla rimozione di quanto impedisce il passaggio e l'accesso al confine tra la proprietà e la via pubblica".

- l'art. 1102 c.c. dispone che "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso"

- corretta è l'applicazione della norma operata dal giudice del merito, che ha accertato in fatto che il ricorrente, mediante l'apposizione del cancello sull'area comune anche ai resistenti hanno privato questi ultimi della possibilità di godere dell'area medesima
- non può darsi credito alla tesi difensiva sostenuta dai ricorrenti secondo cui l'area "*servirebbe esclusivamente ad unità adibite a deposito di esclusiva proprietà* " con la conseguenza che, non essendovi un uso dell'area anche da parte dei resistenti l'art. 1102 c.c. sarebbe inapplicabile. Avallare questa tesi, infatti, *significherebbe in definitiva legittimare l'appropriazione della cosa comune da parte di alcuni comunisti in forza della circostanza che la cosa comune è utilizzata solo da alcuni di essi*. Infatti:
 - l'uso più intenso o anche esclusivo della cosa comune da parte di un comunista non è di per sé necessariamente illegittimo, ex art. 1102 cod. civ. tale **uso non può però alterare il rapporto di equilibrio tra i partecipanti** valutato in relazione all'uso potenziale spettante agli altri comunisti
 - (ordinanza n.9278 del 16/04/2018): in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella degli altri comproprietari, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di questi ultimi
 - quando l' utilizzo più intenso può ritenersi consentito:
 - deve aversi riguardo **non all'uso concreto** fatto dagli altri condomini in un determinato momento, **ma a quello potenziale** in relazione ai diritti di ciascuno;
 - l'uso deve in ogni caso **ritenersi permesso se l'utilità aggiuntiva ricavata dal singolo comproprietario non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria** del bene, sempre che tale uso non dia luogo ad una servitù a carico del suddetto bene comune.

Da ciò il rigetto del ricorso.

- Amministratore di condominio, direzione tecnica dei lavori, competenze professionali e nullità del contratto per violazione di norme imperative -

Ribadisce principi consolidati **Cassazione civile sez. II, 26/02/2025, n.5032**. Per quel che qui interessa, si discuteva di un contenzioso insorto tra impresa, progettista e condominio committente, con riferimento ad un contratto avente ad oggetto il risanamento conservativo delle facciate condominiali; la direzione tecnica di tali lavori era stata affidata al geometra, all'epoca anche amministratore del condominio.

Si discuteva dell' effettiva spettanza del compenso da costui reclamato, atteso che gli interventi riguardavano lavori che esulavano dalla competenza del geometra.

La Corte – nel negare all' amministratore/direttore tecnico il compenso richiesto da costui riafferma:

a. sulla base dell' accertamento in fatto sviluppato dalla Corte di Appello, "*sia la progettazione che la direzione di cui era stato investito l'appellato involgevano **interventi variegati e di ampio respiro, nonché di non secondaria complessità, su porzioni in muratura dell'edificio condominiale, alcune delle quali con funzione strutturale e di stabilità del fabbricato**, realizzate oppure collocate e ancorate su substrati in cemento armato, quali le torrette degli ascensori, le solette, i frontalini e i parapetti dei balconi, i rivestimenti in mattoni paramano delle facciate*".

b. sulla base di questa ricostruzione in fatto, deve escludersi la violazione dell'art. 16 lett. m) del r.d. 274/1929, della quale il ricorrente adduceva la violazione: per principio consolidato, infatti, a norma dell'art. 16, lett. m), r.d. 11 febbraio 1929, n. 274 (d'attuazione della legge n. 1395 del 1923), e come si ricava anche dalle leggi n. 1068 del 1971 e n. 64 del 1974 (che hanno rispettivamente disciplinato le opere in conglomerato cementizio e le costruzioni in zone sismiche) nonché dalla legge n. 144 del 1949 (recante la tariffa professionale), la competenza dei geometri è limitata alla **progettazione, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili, con esclusione di quelle che comportino l'adozione - anche parziale - di strutture in cemento armato**, mentre, in via d' **eccezione**, si estende anche a queste strutture, a norma della lett. l) del medesimo art., soltanto **con riguardo alle piccole costruzioni accessorie nell'ambito degli edifici rurali o destinati alle industrie agricole**, non richiedenti particolari operazioni di calcolo e per la loro destinazione non comportanti pericolo per le persone;

c. la competenza professionale, dunque, è comunque **esclusa nel campo delle costruzioni civili ove si adottino strutture in cemento armato**, la cui progettazione e direzione, qualunque ne sia l'importanza, è riservata soltanto agli ingegneri e architetti iscritti nei relativi albi professionali (Cass. Sez. 2, n. 7778 del 14/04/2005; Sez. 2, n. 17028 del 26/07/2006; Sez. 2, n. 18038 del 02/09/2011; Sez. 2, n. 5871 del 24/03/2016; Sez. 2, n. 20438 del 29/07/2019).

Ribadisce, nel confermare la decisione di merito, la Corte che si tratta di norma imperativa e di ordine pubblico, come tale presidiata da nullità, la cui violazione esclude che il professionista che la viola possa pretendere compenso alcuno (e ciò, nello specifico considerato, anche se opera come amministratore di condominio).

- Esonero dell'acquirente da indagini in presenza di dichiarazioni liberatorie del venditore, operatività e limiti del principio dell'affidamento in relazione a oneri non apparenti sul bene compravenduto -

Singolare la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 26/02/2025, n. 5062**

Il contratto di compravendita immobiliare che ha dato origine al contenzioso, riguardava un resede urbano - costituito dal piazzale sul quale affacciano alcuni negozi, già in precedenza acquistati dalla società, posto tra gli immobili e il sedime stradale; nel contratto si evidenziava l'esistenza di una servitù di *transito pedonale* sull'area a favore delle unità immobiliari facenti parte del limitrofo condominio che si affacciava, anch'esso, sul piazzale ma non si faceva alcun cenno anche ad una servitù di *transito veicolare*. Era emerso invece, dopo l'acquisto, che il transito sul resede avveniva da parte dei proprietari degli appartamenti facenti parte del Condominio anche con veicoli.

Il tribunale respingeva la domanda degli acquirenti, sottolineando la natura di onere apparente della servitù lamentata.

L'attrice soccombente impugnava la decisione di primo grado, che – tuttavia – non veniva accolto, sì da determinare la successiva proposizione di ricorso per Cassazione, che – anch'esso – veniva rigettato.

Per quel che qui interessa, il rigetto si àncora al seguente percorso argomentativo:

- la giurisprudenza ha introdotto un **"correttivo" all'operatività dell'art. 1489 c.c. (cosa gravata da oneri o da diritti reali di godimento di terzi, che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo ex art. 1480, oltre al risarcimento del danno)** è costituito dall'**agevole conoscenza/conoscibilità della situazione del bene perché esteriormente visibile**: si richiama, sul punto quanto espresso - tra le tante, trattandosi di un indirizzo interpretativo che si può affermare consolidato - da Cass. n. 14289/2018, secondo cui **"L'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento esonera l'acquirente dal compiere qualsiasi indagine**, operando a suo favore il principio dell'**affidamento** nell'altrui dichiarazione, con l'effetto che, se la dichiarazione è contraria al vero, il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti, restando irrilevante la **trascrizione del vincolo, che assume valore solo verso il terzo acquirente e non per il compratore** il quale, nel rispetto del canone della buona fede, ha il diritto di stare alle dichiarazioni dell'alienante. Tale diritto, però, viene meno qualora dette dichiarazioni trovino diretta ed immediata smentita nel modo d'essere del bene percepibile attraverso i sensi, risultando gli oneri o diritti da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, poiché, in questo caso, non opera il principio dell'affidamento ed il compratore deve subire le conseguenze della sua negligenza"
- combinando il disposto dell'art. 1489 c.c., come sopra interpretato, con l'art. 1061 co. 2 c.c. (servitù apparenti), ne consegue prima di tutto che, in materia di servitù non titolate, in tanto si potrà porre una questione di applicabilità della tutela prevista dall'art. 1489 c.c. in quanto vi siano **quantomeno i presupposti di apparenza richiesti dall'art. 1061 co. 2 c.c.**, senza il ricorrere (anche) dei quali il diritto reale di servitù non potrebbe essere acquisito a titolo originario (opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù)

- l'art. 1489 c.c. offre **tutela al compratore** in relazione, per quanto qui interessa, a **diritti reali limitati che siano effettivamente esistenti** - potendosi discutere della rilevanza di titoli di formazione successiva rispetto alla data della vendita (es: servitù acquisita per usucapione in base ad un giudizio instaurato successivamente alla vendita ma su presupposti di fatto almeno in parte maturati precedentemente ad essa)
- specifico precedente, precisa che (Cass.n. 29367/20119: "... Ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., la domanda del compratore di risarcimento del danno, al pari di quella diretta ad ottenere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, resta ancorata ai presupposti di fatto e di diritto previsti dalla legge per poter affermare la responsabilità del venditore, occorrendo che **il bene compravenduto sia effettivamente gravato da un diritto reale a favore di un terzo, senza che sia sufficiente una situazione di fatto in astratto corrispondente ad un diritto altrui**. Ne deriva che la responsabilità, anche solo risarcitoria, del venditore richiede la dimostrazione dell'esistenza di un diritto altrui sul bene, la cui prova non può che essere posta a carico del compratore".

Facendo applicazione di questi principi:

- è pacifico che non vi era, all'epoca della compravendita del resede, alcuna servitù di transito carraio titolata a favore del Condominio, né era pendente un giudizio per l'accertamento dell'acquisizione della stessa per usucapione
- va, dunque, escluso che in concreto sussista/sussistesse all'epoca dell'acquisto un diritto di servitù di passaggio carraio
- essendovi unicamente un transito veicolare/parcheggio, per la cui tutela possessoria i condomini avevano agito a carico di Abbadia Immobiliare Srl e che si assumeva/assume corrispondere ad una servitù di passaggio carraio
- in assenza di un *diritto di servitù accertato come effettivamente esistente*, per acquisto in ambito negoziale o a titolo originario, le questioni dell'esistenza o meno della servitù e della sua apparenza *non rientrano nell'ambito di operatività dell'art.1489 c.c.*, ma rilevano in relazione alla *situazione di fatto del bene al momento dell'acquisto*, rispetto alla quale l'acquirente
 - ha la possibilità di esperire i mezzi di tutela opportuni
 - fermo restando che, se la servitù di transito carraio dovesse essere ritenuta effettivamente esistente, in presenza di tutti i presupposti a tal fine necessari, per usucapione, avrebbe dovuto esserci, *al momento dell'acquisto, quella situazione di apparenza "qualificata"* idonea ad escludere sotto il profilo della conoscenza/conoscibilità da parte del compratore, per quanto sopra detto, l'operatività della norma richiamata -.

**** * * * * *

- una questione di potenziale interesse per la dialettica condominiale: usucapione di bene comune e litisconsorzio. Più in generale: come può esser efficacemente interrotto il termine per usucapire il bene -

Non è questione direttamente afferente il diritto condominiale, ma può interessare il condominio il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 26/02/2025, n.5063**

Il proprietario di una "casa a schiera facente parte di un edificio tri-familiare" conveniva davanti al Tribunale, i proprietari confinanti, chiedendone la condanna alla riduzione in pristino del muro di

confine, innalzato e modificato nella conformazione, ed al risarcimento del danno da riduzione di visuale e da impossibilità, per l'attore, di ampliare il suo immobile.

I convenuti si costituivano opponendosi alle domande.

Il contraddittorio veniva integrato nei confronti della proprietaria del muro comune, che – anch'essa – si opponeva anch'essa alle domande e spiegava domanda riconvenzionale di acquisto per usucapione del diritto a mantenere il muro così come era.

Il tribunale, accolta parzialmente la domanda, condannava i convenuti al ripristino del muro, ma negava il risarcimento del danno.

La Corte di appello accoglieva in parte l'appello principale ritenendo fondata la domanda riconvenzionale di acquisto per usucapione del diritto a mantenere il muro all'altezza e nella sua conformazione.

L'originario attore soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava, contestualmente affermando (per quel che interessa la presente disamina) e ribadendo che:

- "Nel giudizio promosso per conseguire la **rimozione di una costruzione**, illegittimamente realizzata in violazione delle distanze legali nei rapporti di vicinato, sono **litisconsorti necessari tutti i comproprietari del fondo su cui l'opera medesima si trova**, in quanto la sentenza resa nei confronti di alcuni soltanto di essi resterebbe inutiliter data, perché non eseguibile nei confronti degli altri"(Sez. 1, Sentenza n. 1841 del 30/03/1979);
- "In tema di giudizio diretto all'accertamento dell'**usucapione**, la fattispecie del litisconsorzio necessario ricorre **esclusivamente** nel caso in cui la pluralità soggettiva sia rinvenibile dal **lato passivo** del rapporto, cioè tra coloro in danno dei quali la domanda è diretta, **non** anche nell'ipotesi in cui essa si riscontri dal **lato attivo**, atteso che, in tale evenienza, l'azione proposta è diretta a costituire una situazione compatibile con la pretesa che i soggetti non citati in giudizio potranno eventualmente vantare in futuro" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6163 del 20/03/2006; Cass. n. 14522/2012; Cass. n. 202 del 11/01/1979);
- al proposito è stato affermato che (Cass. n. 35593/2023), "... in caso di domanda di accertamento dell'usucapione, ricorre il litisconsorzio necessario unicamente ove la pluralità di soggetti si collochi dal lato passivo, cioè ove siano più di uno i soggetti nei cui confronti è diretta la domanda cosicché tutti costoro devono partecipare al processo, *non* anche nel caso in cui la pluralità si riscontri dal *lato attivo*: infatti, in tal caso, la domanda, ove accolta, conduce all'*accertamento di un diritto di cui potranno giovare anche gli altri soggetti che non hanno partecipato al giudizio*, come attori in riconvenzionale, nel caso di specie"; esattamente negli stessi termini, anche Cass. n.18286/2020, in motivazione)
- "Nel giudizio diretto all'accertamento dell'usucapione, proposto da un **coniuge in regime di comunione legale dei beni**, **non sussiste il litisconsorzio necessario** dell'altro coniuge, quale acquirente "ope legis", agli effetti dell'art. 177, primo comma, lettera a), cod. civ., occorrendo la presenza in causa di *tutti i comproprietari esclusivamente* nel caso in cui la pluralità soggettiva sia rinvenibile *dal lato passivo del rapporto*, cioè tra coloro in danno dei quali la domanda di usucapione è diretta, non anche nell'ipotesi in cui essa si riscontri dal lato attivo, atteso che, in tale evenienza, l'azione proposta è diretta a costituire una situazione

compatibile con la pretesa che i soggetti non citati in giudizio potranno eventualmente vantare in futuro" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15522 del 14/08/2012).

- ancora sull'autonomia tra sfera civilistica ed ambito pubblicistico: "è ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso "ad usucapionem"" (Cass. n. 25843 del 05/09/2023; si veda altresì Cass. n. 1395/2017)
- gli **atti interruttivi del possesso** sono solo quelli aventi natura recuperatoria e demolitoria tassativamente previsti dal combinato disposto degli **artt. 1165 e 2943 c.c. e non le richieste o diffide**. Ai tratta di giurisprudenza assolutamente consolidata: (Cass. 9845 del 19/06/2003) "In tema di usucapione, il rinvio dell'art. 1165 cod. civ. alle norme sulla prescrizione in generale e, in particolare, a quelle dettate in tema di sospensione ed interruzione, incontra il limite della compatibilità di queste con la natura stessa dell'usucapione, con la conseguenza che *non è consentito attribuire efficacia interruttiva del possesso se non ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, oppure ad atti giudiziali* siccome diretti ad ottenere, "ope iudicis", la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente, con la conseguenza che, mentre può legittimamente ritenersi (come nel caso di specie) atto interruttivo del termine della prescrizione acquisitiva la **notifica dell'atto di citazione** con il quale venga richiesta la materiale consegna di tutti i beni immobili dei quali si vanti un diritto dominicale (nella specie, perché assegnati in proprietà esclusiva con sentenza passata in giudicato per effetto di divisione in lotti di un compendio ereditario), **atti interruttivi non risultano, per converso, né la diffida né la messa in mora, potendosi esercitare il possesso anche in aperto contrasto con la volontà del titolare del corrispondente diritto reale**") e la sentenza n.6029/2019 (che, sul richiamo ad alcuni precedenti - Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14659 del 27/08/2012, Rv. 623921; Cass. Sez. 2, Sentenza n.16234 del 25/07/2011, Rv. 618663 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13625 dell'11/06/2009, Rv. 608623 -, ribadisce il principio per cui "In tema di possesso ad usucapionem, con il rinvio fatto dall'art.1165 all'art. 2943 c.c. la legge elenca tassativamente gli atti interruttivi, cosicché non è consentito attribuire tale efficacia ad atti diversi da quelli stabiliti dalla norma, per quanto con essi si sia inteso manifestare la volontà di conservare il diritto, giacché la tipicità dei modi di interruzione della prescrizione non ammette equipollenti"): l'affermazione rende palese quali siano i soli atti ai quali deve far ricorso l'amministratore, per interrompere il decorso della prescrizione acquisitiva (id est, usucapione).

- alcune puntualizzazioni in tema di effettivo utilizzo del lastrico solare di uso esclusivo da parte del proprietario dell'appartamento sottostante; violazione delle distanze e riduzione in pristino o (solo) risarcimento del danno; ristrutturazione (opere interne) e ricostruzione (ripristino elementi essenziali) e nuova costruzione: quando si applica la disciplina delle distanze.-

Nell' articolata fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 27/02/2025, n.5143**, troviamo affermati (e ribaditi) alcuni principi che par qui sufficiente testualmente richiamare.

a. in tema di pari uso ex art. 1102 c.c. ed uso esclusivo del lastrico solare da parte del proprietario dell'appartamento sottostante

Ribadisce la Corte (si discuteva della trasformazione della volta in lastrico): "Il condomino che abbia in **uso esclusivo il lastrico di copertura dell'edificio e che sia proprietario dell'appartamento sottostante** ad esso può, ove siano rispettati i limiti ex art. 1102 c.c., **collegare** l'uno e l'altro mediante il taglio delle travi e la realizzazione di un'apertura nel solaio, con sovrastante bussola, **non** potendosi ritenere, salvo inibire qualsiasi intervento sulla cosa comune, che l'esecuzione di tali opere, necessarie alla realizzazione del collegamento, di per sé **violi detti limiti** (1102 c.c.) e dovendosi, invece, **verificare** se da esse derivi un'**alterazione della cosa comune che ne impedisca l'uso**, come ad esempio, una diminuzione della funzione di copertura o della sicurezza statica del solaio" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6253 del 10/03/2017, Rv. 643368; cfr. anche Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 2500 del 04/02/2013, Rv. 624921).

b. in tema di distanze, risarcimento del danno e riduzione in pristino: rispetto delle distanze e difformità amministrative

Anche qui si ribadisce (la doglianza si incentrava sulla tesi secondo la quale *un fabbricato, la cui edificazione è assolutamente vietata dalla norma regolamentare locale, non dovrebbe soggiacere alla distanza minima prevista per la zona in cui esso è stato realizzato, pur in modo illecito, bensì a quella, inferiore, prevista dal codice civile*):

- Le norme di cui all'**art. 872, secondo comma, c.c.** in tema di **distanze tra costruzioni**, nonché quelle **integrative del codice civile** in subiecta materia, sono le uniche che consentano, in caso di loro violazione nell'ambito dei rapporti interprivatistici, la richiesta, oltre che del **risarcimento del danno, anche della riduzione in pristino**,
- a nulla rilevando, per converso, altre circostanze che, pur legittimando **provvedimenti demolitori o ablativi da parte della P.A.**, e pur essendo astrattamente idonee a fondare una **pretesa risarcitoria** in capo al presunto danneggiato, **non integrano, in alcun modo, gli (indispensabili) estremi della violazione delle norme di cui agli artt. 873 e ss. c.c.** (o di quelle in esse richiamate)" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 5143 del 22/05/1998, Rv. 515733; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4372 del 27/03/2002, Rv. 553317).
 - il preteso **carattere abusivo** della costruzione finitima,
 - il suo **insediamento in zona non consentita**,
 - la disomogeneità della sua **destinazione** rispetto a quella (legittimamente) conferita al fabbricato del privato istante in conformità con le disposizioni amministrative in materia,
 - la sua (asserita) **rumorosità**
 - non conformità alle prescrizioni **antincendio**,
 - insusciabilità di sanatoria amministrativa,
- Conclude la Corte che (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5605 del 26/02/2019, Rv. 652764). "la **regolarità urbanistica** del fabbricato

- **non** rileva ai fini della proposizione dell'azione ripristinatoria delle **distanze violate** atteso che, appunto, in ipotesi di mancato rispetto delle distanze, il provvedimento autorizzatorio può essere disapplicato dal giudice ordinario, previo accertamento incidentale della sua illegittimità,
- se le distanze sono state osservate, il vicino non ha diritto di chiedere la riduzione in pristino anche se l'immobile è abusivo"
- una differenziazione si ha solo nel caso in cui l'immobile è **eretto in zona in cui non sarebbe consentita l'edificazione**, ma nel rispetto delle distanze minime previste per l'area in cui esso è collocato, è ammessa una tutela a contenuto risarcitorio, finalizzata ad indennizzare il cd. "danno non da distanze", in favore della parte i cui interessi siano lesi dalla costruzione abusiva, posto che il rispetto delle distanze esclude che si possa dar seguito a tutela ripristinatoria, (cfr. Cass Sez. 2, Sentenza n. 4754 del 29/04/1995, Rv. 492064, e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6743 del 12/11/1983, Rv. 431463)

Come ognun vede il principio

1. ribadisce l' assoluta indifferenza della conformità amministrativa (rapporto privato/P.A.) con quello civilistico (rapporto privato/privato)
2. ribadisce che, solo in caso di violazione di distanze minime (872 c.c. in riferimento all'art. 873 e seg. c.c. e disposizioni integrative "da queste richiamate") si può ottenere la condanna alla demolizione-riduzione in pristino, mentre, in tutti gli altri casi di non conformità amministrativa è consentito unicamente chiedere il risarcimento del danno.

c) ristrutturazione e ricostruzione

Vien ribadita la differenza tra le due fattispecie (Cass. Sez. U, Ordinanza n. 21578 del 19/10/2011, Rv. 619608; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 12196 del 14/04/2022, Rv. 664390):

- qualora la parte proceda alla **demolizione e ricostruzione**, o comunque ad interventi, su un immobile preesistente, e lo **trasformi in modo significativo**, si è in presenza di un corpo che, nella sua interezza, costituisce **nuova costruzione** ed è quindi soggetto all'obbligo di rispetto delle norme in tema di distanze
- nell'ambito delle opere edilizie -anche alla luce dei criteri di cui all'art. 31, primo comma lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 -
 - la semplice **ristrutturazione** si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura,
 - è ravvisabile la **ricostruzione** allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti essenziali, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle medesime componenti essenziali operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria
 - se, però, si in presenza di aumenti di volumetria, si verte, invece, in ipotesi di **nuova costruzione**, come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della medesima.

- fornitura di energia elettrica: non è rapporto di concessione di natura pubblicistica. Obbligo di non appesantimento ed autocertificazione del possesso dei requisiti premiali -

Della qualificazione del rapporto di fornitura si occupa **Cassazione civile sez. III, 27/02/2025, n.5211.**

Documenti correlati

Il Condominio aveva un contratto di fornitura di energia elettrica con la società incaricata alla gestione del servizio dal Comune.

Il gestore chiedeva ed otteneva un decreto ingiuntivo nei confronti del condominio, a cui il condominio ha proposto opposizione, sostenendo che *la somma era il frutto dell'applicazione della tariffa non residenti, che era tariffa errata.*

Soprattutto, eccepiva che era *onere del fornitore acquisire le residenze dei condomini, in quanto esse erano note al suo mandante*, ossia al comune.

Tribunale e Corte di Appello rigettavano l'opposizione, il Condominio proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava.

A. Ancora sull'autonomia del rapporto amministrativo con quello privatistico.

La legge sul procedimento amministrativo e poi le altre poste dal ricorrente, compresa la n. 445 del 2000, si applicano nei rapporti tra pubblica amministrazione e privato.

Di contro, il rapporto oggetto di ricorso è esclusivamente di **natura privatistica**, poiché ha ad oggetto la **somministrazione di energia**. Osserva la Corte che non incide su tale qualificazione il fatto che la società erogatrice dell'energia agisse in concreto in base ad un provvedimento amministrativo con cui il Comune le attribuiva la gestione dei rapporti di somministrazione.

E qui la distinzione è ribadita:

- il rapporto di concessione, o comunque di natura pubblica, è quello tra concedente e concessionario, ossia tra comune e società

-il rapporto tra la società erogatrice della fornitura ed il soggetto destinatario della somministrazione, Proprio questa diversa qualificazione, atteggiando diversamente l'onere della prova, oltre ai rispettivi obblighi di correttezza nella attuazione, sono diversi, perché, nel rapporto tra privati, vale la regola in forza della quale *chi fa valere un diritto deve provarlo: ed il condominio intendendo far valere il suo diritto ad una tariffa diversa, quella prevista per i residenti, aveva l'onere di dimostrarne i presupposti.*

B) La prova della ricorrenza del beneficio

Deve d'altro canto considerarsi l' 43 d.p.r. 445/2000 pone un onere alternativo alla amministrazione:

- verificare l'esistenza presso i propri stessi uffici della documentazione necessaria,
- accettare l'autodichiarazione dell'interessato.

Nel caso di specie, la società ha proceduto nel secondo senso, chiedendo l'autodichiarazione dell'interessato, pacifico essendo che **la somministrazione riguardava il condominio in quanto tale e non già i condomini, per cui correttamente la richiesta di certificazione è stata rivolta all'amministratore.**

Inoltre, la norma vieta alla amministrazione di privare l'interessato di un diritto o di una situazione attiva per il semplice fatto che il privato non ha fornito un documento che era già in possesso della stessa amministrazione. Dunque, dice la Corte, non si può imporre al privato di produrre - e quindi procurarselo - un documento che è già in possesso di chi lo chiede. Non è però questo il caso, atteso che deve ritenersi **consentito alla amministrazione di chiedere una autocertificazione al privato.** Quindi, divieto di appesantimento del procedimento (con richiesta di documentazione già in possesso della P.A.) e richiesta di autocertificazione, sono due cose diverse e distinte.

Soprattutto perché – nel rapporto privatistico, qual è quello che qui ne occupa - l'articolo 1375 c.c.: impone alla parte di eeguire il contratto secondo buona fede e, dunque, di cooperare quando la cooperazione non implica per sé sacrificio, all'attuazione del rapporto. E, dunque:

- è certamente contrario a buona fede l'imporre al privato di procurarsi e produrre un documento che è già in possesso della pubblica amministrazione è contrario a correttezza (Cass. 12015/ 2015; Cass. 13822/ 2018)
- diversa, invece, è la situazione del privato che, richiesto di tale autocertificazione, la neghi semplicemente sostenendo che non è tenuto a darla. Questa condotta, ricordano gli ermellini, è il privato a violare le regole di correttezza che impongono di cooperare all'adempimento quando esso non costa sacrificio alcuno alla controparte.

La sintesi: **la norma, in altri termini, vieta di richiedere al privato l'atto che l'amministrazione ha già presso di sé, ma non vieta di chiedere al privato una autocertificazione.** Con la conseguenza che la condotta del privato che rifiuti di produrla, se non è tale da far decadere il privato dal suo diritto, tuttavia è valutabile con il parametro della correttezza.

- ancora una conferma: pari uso ed integrità del contraddittorio -

Lapidario l'ammaestramento di **Cassazione civile sez. II, 28/02/2025, n.5302**

Ci limitiamo a riportare lo specifico passaggio motivazionale.

Ricorda la Corte che quando tra alcuni comunisti insorge controversia sulle modalità di uso della cosa comune, ancorché riguardanti una modificazione che, **non incidendo sull'estensione dei diritti** degli altri partecipanti (art. 1102, comma secondo, cod. civ.) né eccedendo l'ordinaria amministrazione (art. 1108 cod. civ.), tende al suo migliore godimento, nel giudizio instaurato fra i comunisti in disaccordo, **non v'è litisconsorzio necessario** di tutti gli altri partecipanti alla comunione (Cass. Sez. 2, 07/03/2003, n. 3435, Rv. 560988 - 01).

Come sappiamo,

a. l'art. 1102 c.c. prevede: Modifica:

a.1. possibile l'uso più intenso, anche con modifiche della cosa comune, fermo il limite del pri uso e del mutamento di destinazione

a.2. per estendere (e – quindi – far propria la res) il diritto sulla cosa comune serve, invece, un espresso atto di interversione

b. L'art. 1108 c.c. prevede:

b.1 atti di straordinaria amministrazione ed innovazioni: maggioranza dei partecipanti, che rappresentino i 2/3 del valore

b. 2 per alienazione e costituzione di diritti reali: consenso unanime

c. l'art. 1105 c.c. prevede

c.1 tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell' amministrazione

c.2. l' ordinaria amministrazione è gestita dalla maggioranza dei partecipanti secondo le rispettive quote (e tali determinazioni vincolano i dissenzienti)

c.3. ricorso all' A.G. se non si prendono i provvedimenti per il governo della cosa comune

andrea andrich
avvocato in venezia