



Andrea ANDRICH  
Avvocato in Venezia

# FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Dicembre 2024

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

**Di particolare interesse in questo numero**

**30856** sopraelevazione, 1127 c.c. e decoro architettonico con particolare riferimento ad edifici condominiali con struttura complessa, in particolare, il taglio del tetto e la costruzione in sopraelevazione di un manufatto

**31228** i vizi alle parti comuni e alle proprietà esclusive sono strettamente connessi con riguardo al compimento di atti conservativi, per quel che riguarda la tutela dell'edificio nella sua totalità, pur se involgenti la proprietà solitaria dei singoli condomini. Legittimazione dell'amministratore per gli atti urgenti conservativi.

**32463** ancora su criteri di riparto della spesa ed “utilitas”: consolidamento statico delle scale e manutenzione ordinaria e straordinaria. Ribadito l’ ammaestramento delle SS.UU. in tema di nullità ed annullabilità della delibera

**33141** una rimeditazione dell’ affermata (a SS.UU. 4421/2007) autonomia del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e di impugnazione della delibera assembleare di spesa, sulla scorta di Cass. SS.UU. 9839/2021): quasi un reviremant

**33643** condominio, consumatore e foro esclusivo: “sdoppiamento” dei fori (entrambi consumeristici) nel caso di azione di singoli condomini, in ipotesi di “rappresentanza reciproca” e legittimazione sostitutiva

**34206** decreto ingiuntivo per contributi condominiali e piano di riparto come condizione di esigibilità?

## DICEMBRE 2024

30791 ancora su infiltrazioni, legittimazione e risarcimento del danno

30856 sopraelevazione, 1127 c.c. e decoro architettonico con particolare riferimento ad edifici condominiali con struttura complessa, in particolare, il taglio del tetto e la costruzione in sopraelevazione di un manufatto

30981 un obiter su condominio e responsabilità da fatto lecito dannoso

31032 ancora su 1127 c.c., sopraelevazione, tenuta statica ed indennizzo

31053 uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non comune a tutti i condomini e responsabilità per i danni da infiltrazioni

31110 ancora su presunzione di condominalità, già alloggio del portiere e rivendica in proprietà esclusiva

31228 i vizi alle parti comuni e alle proprietà esclusive sono strettamente connessi con riguardo al compimento di atti conservativi, per quel che riguarda la tutela dell'edificio nella sua totalità, pur se involgenti la proprietà solitaria dei singoli condomini. Legittimazione dell'amministratore per gli atti urgenti conservativi.

31387 ancora su condominio, presupposti per l'esigibilità del canone per l'occupazione di suolo pubblico. L'effettiva sottrazione della superficie all'uso pubblico.

32463 ancora su criteri di riparto della spesa ed "utilitas": consolidamento statico delle scale e manutenzione ordinaria e straordinaria. Ribadito l'ammaestramento delle SS.UU. in tema di nullità ed annullabilità della delibera

32683 condominio e creazione di servitù di passo dal posto-auto scoperto allocato nello spazio comune al giardino di proprietà solitaria: l'apertura di un varco sul muro divisorio non è riconducibile all'art. 1102 c.c., perchè condotta idonea a costituire, a carico del bene comune, una servitù illegittima

32707 una questione risarcitoria di diretto interesse condominiale: il danno da occupazione del giardino inteso come danno-conseguenza da atto lecito

33141 una rimeditazione dell'affermata (a SS.UU. 4421/2007) autonomia del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e di impugnazione della delibera assembleare di spesa, sulla scorta di Cass. SS.UU. 9839/2021): quasi un revirement

33147 condominio, mediazione e negoziazione assistita

33643 condominio, consumatore e foro esclusivo: "sdoppiamento" dei fori (entrambi consumeristici) nel caso di azione di singoli condomini, in ipotesi di "rappresentanza reciproca" e legittimazione sostitutiva

33919 ancora su 1127: sopraelevazione e volumetria: realizzazione di accesso diretto al locale soffitta, prima raggiungibile solo dall'appartamento dei condomini proprietari dell'appartamento all'ultimo piano

34075 trascrivibilità del pignoramento contro il trust: un obiter sul condominio assunto come (impropria) pietra di paragone

34206 decreto ingiuntivo per contributi condominiali e piano di riparto come condizione di esigibilità?

**- ancora su infiltrazioni, legittimazione e risarcimento del danno -**

Materia ricorrente quella conosciuta da **Cassazione civile sez. II, 02/12/2024, n.30791**

La proprietaria dell'appartamento ubicato al sesto piano del Condominio convenne in giudizio il l'ente ed una condoina (proprietaria soprastante terrazza) lamentando la presenza di infiltrazioni provenienti dalla detta terrazza, che costituiva, al tempo stesso, copertura condominiale.

Ne chiedeva la condanna all'eliminazione delle infiltrazioni ed al risarcimento dei danni, compresi quelli derivanti dalla mancata la norma regolamentare che accollava l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle terrazze al proprietario dell'appartamento di cui erano proiezione.

La condoina si costituì, deducendo di aver eliminato le infiltrazioni, eseguendo quanto disposto dal Tribunale in sede di procedimento cautelare.

Il Tribunale accolse la domanda, la Corte di Appello, in parziale riforma della decisione del giudice di prime cure, rigettò la domanda proposta dall'attrice nei confronti del Condominio, rimodulando il carico suntuario, confermando la pronuncia per il resto.

La Corte, per quel che qui primariamente interessa, dichiarò la carente di legittimazione passiva del Condominio sulla base delle previsioni contenute nel regolamento condominiale che, *in deroga all'art. 1126 c.c., in tema di ripartizione delle spese di riparazione e manutenzione del lastrico solare, prevedeva che i lastrici solari fossero di proprietà esclusiva dei singoli appartamento dai quali avevano accesso, sicché l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria era totalmente a carico dei proprietari dei relativi appartamenti.*

La soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che incontrava il favore della Corte.

Queste le ragioni della decisione, che pronuncia sulla dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., per avere la Corte d'Appello accertato la proprietà esclusiva del lastrico solare sulla base del regolamento condominiale, *sebbene il regolamento possa derogare ai criteri di ripartizione delle spese ma non al principio di comproprietà stabilito dall'art. 1117 c.c.*

**a) una conferma su 1117 c.c. e criterio di appartenenza con riferimento al lastrico solare.**

Ribadisce la Corte che:

- in tema di condominio negli edifici, l'**individuazione delle parti comuni**, come le terrazze di copertura, risultante dall'**art. 1117 c.c.** (Cass., Sez. Un., 7 luglio 1993 n. 7449; Cass. 8 settembre 2021 n. 24189).
  - può essere superata soltanto dalle **opposte risultanze di un determinato titolo**
  - **non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo** di una o più unità immobiliari
- l'art. 1117 c.c.
  - **non introduce una presunzione di appartenenza** comune di determinati beni a tutti i condomini, **ma fissa un criterio di attribuzione** della proprietà del bene ("Sono oggetto di proprietà comune...."),
  - che è **suscettibile di essere superato** mediante la produzione di un **titolo** che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene in capo ad un condomino, o a terzi, ovvero attraverso la dimostrazione che, per le sue caratteristiche strutturali, la res sia materialmente asservita a beneficio esclusivo di una o più unità immobiliari
- nello specifico del **lastrico solare**(Cass. 8 ottobre 2021 n. 27363; Cass. 16 luglio 2004 n. 13279):
  - qualora **non** intervenga una **volontà derogatoria** degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 c.c., in virtù della relazione di accessorieta o di collegamento strumentale con le singole unità immobiliari, sono **attribuiti ex lege in proprietà comune** per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano;

- pertanto, il **lastrico solare è oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo**, per tale intendendosi gli atti di acquisto delle altre unità immobiliari nonché il regolamento di Condominio accettato dai singoli condomini
- l'individuazione delle parti comuni (Cass. 6 luglio 2022 n. 21440; Cass. 7 aprile 1995 n. 4060), come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c., ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari,
  - \può essere **superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del Condominio**, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere lalienazione del diritto di Condominio
  - si richiede, per escludere la previsione di condonialità di cui all'art. 1117 c.c., (cfr. ad esempio, in tema di cortili, Cass. n. 7885 del 2021; Cass. n. 16070 del 2019; Cass. n. 18796 del 2020; Cass. n. 5831 del 2017; la regola vale ovviamente anche per gli altri beni indicati nell'art. 1117 c.c.) una **espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione** del Condominio .

**b) una sintesi sulla destinazione condivisa del lastrico:**

La funzione primaria del lastrico solare, dunque, è quelle di fungere -prima di tutto – da **copertura dell'edificio** e questo determina la sua riconduzione nel novero delle **parti comuni**, salvo che non ri provi (ma in modo “chiaro ed univoco”) che nell'atto costitutivo è stata manifestata un' espressa riserva di proprietà.

Ha – dunque- errato la Corte quando ha desunto la “proprietà esclusiva del lastrico” in capo alla condonna proprietaria dell'appartamento posto al piano superiore (escludendo la legittimazione del condominio) dal regolamento condominiale, che poneva le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle terrazze a carico del proprietario dell'appartamento di cui costituisce proiezione.

Ma – ricorda la Corte -non è attraverso il regolamento che può esser decisa una questione di tal fatta: **a) la prova della proprietà del lastrico** doveva avvenire, invece, attraverso **un titolo idoneo a dimostrare il superamento della presunzione di condonialità** del lastrico solare di cui all'art. 1117 c.c., intendendosi per titolo idoneo:

- non quello che individua il soggetto destinatario dei costi della manutenzione, ordinaria e straordinaria, della terrazza,
- ma (Cass. n. 21440 del 2022; analogamente, Cass. n. 27363/2021 cit.; Cass. n. 13279/2004 cit.; Cass. n. 4060/1995 cit.) (a) l'atto costitutivo dello stesso Condominio, ossia **il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto**, con conseguente **fractionamento dell'edificio in più proprietà individuali**; (b) che contenga in modo chiaro e inequivoco **elementi tali da includere lalienazione del diritto di condominio**, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale,(b.1) ove non si tratti di *regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto* trascritto, (b.2) 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

E, dunque, l'errore della Corte di Appello sta nel fatto di aver accertato la proprietà esclusiva del lastrico solare sulla base del regolamento depositato presso il notaio, che non era intellegibile, né trascritto nei registri immobiliari, perché *solo solo richiamato per relationem* al momento della vendita delle singole proprietà, **mentre** avrebbe dovuto essere **allegato come parte integrante** al primo atto d'acquisto **trascritto** e contenere in modo **chiaro e inequivoco** elementi tali da includere lalienazione del diritto di condominio.

**c) sulla prova del danno da mancato godimento del bene**

Con altro motivo la ricorrente deduceva la violazione degli artt. 2043 c.c., 1223 c.c. e 1226 c.c., per avere la Corte di merito *rigettato la domanda risarcitoria proposta dall'attrice per la mancata disponibilità dell'immobile* in quanto reso inabitabile dalle infiltrazioni, *per carenza di prova del danno costituito da concrete richieste di locazione o di vendita dell'immobile*, nonché dalla circostanza che le condizioni dell'immobile fossero *già pregiudicate dal suo stato di degrado*. Anche questo motivo trova accoglimento e condivisione, rilevando la Corte che:

- richiama la Cassazione la propria decisione a Sezioni Unite del 15/11/2022, n.33645, che, in tema di prova del danno da perdita di godimento del bene, ha ammesso la prova presuntiva, optando per una mediazione fra la *teoria normativa del danno*, e quella della *teoria causale-sostenuta dalla III Sezione Civile*
- la locuzione "danno in re ipsa" va sostituita con quella di "*danno presunto*" o "*danno normale*", privilegiando la prospettiva della presunzione basata su specifiche circostanze da cui inferire il pregiudizio allegato
- la nozione di danno risarcibile in presenza di violazione del contenuto del diritto di proprietà riguarda – secondo le Sezioni Unite - *non la cosa ma il diritto di godere in modo pieno ed esclusivo della cosa stessa* sicché il danno risarcibile è rappresentato dalla specifica possibilità di esercizio del diritto di godere che è andata persa quale conseguenza immediata e diretta della violazione
- l'evento di danno (ingiusto) integra il nesso di causalità giuridica tra *(a) violazione del diritto di godere della cosa, (b) la concreta possibilità di godimento* che è stata persa a causa della violazione del diritto medesimo, quale *danno conseguenza* da risarcire
- la *prova* di questo danno (pregiudizio al diritto di godimento) può esser data anche *in via presuntiva*: in questo caso l'attore ha l'onere di allegare il pregiudizio subito, anche Questo principio (dice la Corte) pur se affermato con riferimento alla perdita della disponibilità/godimento dell'immobile per la diversa ipotesi di *occupazione senza titolo* da parte di un terzo, trova applicazione anche nelle ipotesi in cui la perdita della disponibilità/godimento sia dovuta alla *inagibilità dell'immobile in conseguenza dell'attività colposa di terzi*.

Ed ecco, dunque, qual è l'errore della Corte di appello: non aver accertato se, a causa del protrarsi delle infiltrazioni, l'attrice avesse perso il godimento sia diretto, sia indiretto mediante locazione, del suo appartamento, in quanto non poteva né goderlo, né concederlo a terzi in caso di inabilità, il che determina - anche sotto questo profilo - la necessità di un riesame della fattispecie, che il giudice del rinvio dovrà sviluppare, sulla corta dei seguenti *principi di diritto*:

- a) "L'*individuazione delle parti comuni*, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c., ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del Condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio".
- b) "Nell'ipotesi di *perdita della disponibilità* e del godimento dell'immobile in conseguenza dell'attività colposa di terzi, il proprietario è tenuto ad allegare, quanto al *danno emergente*, la *concreta possibilità di godimento* perduta e, quanto al *lucro cessante*, lo *specifco pregiudizio subito*, sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato; a fronte della specifica contestazione del convenuto, la prova può essere fornita *anche mediante presunzioni* o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza".

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**- sopraelevazione, 1127 c.c. e decoro architettonico con particolare riferimento ad edifici condominiali con struttura complessa, in particolare, il taglio del tetto e la costruzione in sopraelevazione di un manufatto -**

Di particolare interesse **Cassazione civile sez. II, 02/12/2024, n.30856.**

Alcuni condomini convennero in giudizio, altro comproprietaria per chiedere l'accertamento dell'illegittimità dell'intervento edilizio effettuato effettuata da costei e consistito nel recupero, a fini abitativi, del sottotetto di sua proprietà, attraverso il taglio del tetto e la costruzione in sopraelevazione di un manufatto.

L'intervento doveva connotarsi di illegittimità sotto un duplice profilo:

- violazione del regolamento contrattuale condominiale (che vietava ogni immutazione, se non previo assenso dell'assemblea)
- violazione degli artt. 1130 c.c. e 1127 c.c.

La convenuta eccepiva (a) l'inopponibilità, nei suoi confronti, delle previsioni del regolamento condominiale in quanto *non espressamente menzionato nel decreto di trasferimento* della proprietà avvenuto in sede fallimentare (b) e, sotto altro profilo, dell'*assenza di lesione del decoro e/o dell'aspetto architettonico*, rilevando che i lavori avevano ricevuto le autorizzazioni in sede amministrativa, comprensiva dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali.

Il Tribunale accoglieva la domanda, accolse la domanda ed accertò l'illegittimità dell'intervento edilizio, sia sotto il profilo della violazione del decoro e/o aspetto architettonico, sia sotto il profilo della violazione del Regolamento Condominiale, avente natura contrattuale, che era stato richiamato nel decreto di trasferimento.

Di conforme avviso andava la Corte di Appello, correggendo, tuttavia, la motivazione sul rilevo che il primo giudice aveva ritenuto che l'intervento di sopraelevazione effettuato dalla convenuta avesse *riguardato il tetto dell'intero stabile mentre, invece, la falda del tetto* su cui aveva effettuato la sopraelevazione riguardava solo la facciata che si affacciava su Piazza.

L'edificio in questione si componeva, infatti, di un **corpo di fabbrica di nove piani fuori terra**, di un **corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra** e di un **altro corpo di fabbrica di sette piani fuori terra**. La riduzione dell'altezza dei due corpi di fabbrica rispetto alla costruzione ad angolo aveva lo scopo di rispettare un esistente vincolo, rispetto alla Chiesa ed agli edifici storici circostanti.

La Corte d'Appello

a) ritenne che il giudizio relativo all'impatto sulla sopraelevazione dovesse essere condotto non tenendo conto delle regole composite dell'edificio condominiale nel suo complesso ma con riferimento alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile.

b) la norma regolamentare di cui si adduceva la violazione vietava di fare varianti all'immobile che potessero pregiudicare la simmetria, l'estetica, la solidità e la sicurezza, senza l'autorizzazione dell'assemblea: ma, secondo al Corte, per poter opporre una limitazione di tal fatta, occorreva che detta limitazione, e non solo(genericamente) il regolamento, fosse espressamente menzionata nell'atto di acquisto con l'indicazione della specifica clausola, sicché era irrilevante la conoscenza effettiva derivante dal comportamento processuale della parte in altri giudizi ove aveva invocato il contenuto del regolamento condominiale.

Ricorrevano per Cassazione i condomini convenuti (e soccombenti) adducendo:

- la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1127 c.c. e dell'art. 1120 c.c., per avere la Corte d'Appello escluso che vi fosse una lesione dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale sol perché la sopraelevazione era visibile solo da alcune angolature dell'edificio: la giurisprudenza di legittimità, anche in relazione all'aspetto architettonico, richiederebbe una verifica della conformità dell'opera alle direttive architettoniche impresse dal progettista
- si adduceva, poi, sotto il profilo del difetto motivazionale, che la CTU svolta in primo grado aveva sottolineato il contrasto della sopraelevazione con l'identità stilistica dell'edificio e la CTU svolta in grado d'appello aveva, altresì, affermato l'assenza di dialogo del manufatto con i volumi dell'edificio esistente: erroneamente, dunque, la Corte d'Appello ne avrebbe disatteso le conclusioni,

sull'erroneo presupposto che l'indagine avrebbe riguardato solo la facciata su cui insisteva la sopraelevazione e non l'intero edificio;

Ritiene la Corte la fondatezza del gravame, così riassumendo la questione di diritto da decidere:

**definizione della nozione di aspetto architettonico con riguardo agli edifici condominiali aventi una struttura complessa, articolata in diversi piani e facciate ma espressione di un unico progetto.**

Per decidere adeguatamente la questione, bisogna far richiamo ai fondamentali: cioè ai concetti di

- 1127 = (nota dominante della struttura) **aspetto architettonico**, quale limite alla sopraelevazione, che
  - prevede il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano, salvo che diversamente risulti dal titolo,
  - la facoltà per condomini di opporsi alla sopraelevazione stessa
    - se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono,
    - se la sopraelevazione lede l'aspetto architettonico dell'edificio stesso
    - se essa comporti una notevole diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti
  - si identifica come la caratteristica principale insita nello **stile architettonico** dell'edificio (ex multis, Cass. civ., sez. II, 22 gennaio 2014 n. 1025), destinata a deteriorarsi, secondo l'"occhio" di qualunque osservatore, in caso di adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente (Cass., Sez. II, 22 gennaio 2023 n.17920; Cass., Sez. II, 12 settembre 2003 n. 13426)
  - si concretizza nell'incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico dell'edificio, che, essendo immediatamente apprezzabile ictu oculi ad un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione, si traduce in una diminuzione del pregio estetico e quindi economico del fabbricato.
- 1120, comma 4 c.c., 1122, comma 1 e 1122 bis c.c. = (stile della struttura) **decoro architettonico**
  - si intende **l'estetica conferita allo stabile dall'insieme delle linee e delle strutture** ornamentali che ne costituiscono la nota dominante,
    - atta ad imprimere alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua **determinata armonica fisionomia** e specifica identità, visibile ed apprezzabile dall'esterno (Cass., Sez. II, 16 gennaio 2007 n. 851);
    - che va valutato con riferimento alle **caratteristiche proprie** dell'edificio, individualmente considerato e non con riferimento all'ambiente nel quale esso si trova (Cass, Sez. Un., 28 giugno 1975 n. 2552).

Le due nozioni, tuttavia, sono tra loro assimilabili in un'unica concettualità: come dice testualmente la Corte le due perimetrazioni sono **legate da un vincolo di complementarietà, nel senso che esse non possono prescindere l'una dall'altra** (struttura e caratteristiche d' insieme), sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione (caratteristiche d' insieme e linee architettoniche) deve rispettare lo stile del fabbricato (struttura), senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista (invoca la Corte: Cass., Sez. VI -2, 23/07/2020 n. 15675; Cass., Sez. VI-2, 25/08/2016 n.17350; Cass., sez. II, 24 aprile 2013 n. 10048).

In concreto:

a) la **lesione del decoro architettonico** è ravvisabile in presenza di **qualunque offesa all'estetica** suscettibile di turbare l'armonia, la purezza o la bellezza delle linee architettoniche,

b) la lesione dell'aspetto architettonico è integrata da una semplice stonatura rispetto allo stile architettonico dell'edificio.

Nello specifico dell'aspetto architettonico:

- giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale e verificando, altresì, l'esistenza di un danno economico valutabile
- per poter assurgere ad impedimento del diritto di sopraelevazione, dove incidere sulla valutazione del bene, determinandone una diminuzione
- deve avvenire mediante un'indagine di fatto, demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità qualora tale verifica venga congruamente motivata (Cass., Sez. 6-2, 12/09/2018 n. 22156; Cass., Sez. 2, n. 23256 del 15/11/2016; Cass., Sez. 2, n. 10048 del 24/04/2013; Cass., Sez. 2, n. 2865 del 07/02/2008; Cass., Sez. 2, n. 1025 del 22/01/2004)
- non occorre (Cass., sez. II, 26/05/2021 n.14598; Cass., Sez. 2, 13/11/2020 n. 25790; Cass., Sez. 2, 19/06/2009 n. 14455; Cass., Sez. 2, 14/12/2005 n. 27551; Cass., Sez. 2, 30/08/2004 n. 17398) che l'edificio abbia un particolare pregio artistico, ma soltanto che questo sia dotato di una propria fisionomia, sicché
  - la sopraelevazione realizzata induca in chi guardi una chiara sensazione di disarmonia;
  - è, dunque, illecita ogni alterazione produttiva di tale conseguenza, anche se la fisionomia dello stabile risulti già in parte lesa da altre preesistenti modifiche, salvo che lo stesso, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, si presenti in uno stato di tale degrado complessivo da rendere ininfluente allo sguardo ogni ulteriore intervento.

In concreto, osserva la Corte che il giudice di prossimità non ha rispettato tali linee-guida:

- la sentenza impugnata ha accertato che l'edificio condominiale era espressione dello stile "modernista" dominante nell'edilizia residenziale milanese dalla ricostruzione post-bellica fino agli anni ottanta
- l'aspetto caratteristico dell'edificio era costituito dalla "tripartizione" della facciata in quanto il tratto distintivo dello stile architettonico era costituito dall'eliminazione dell'unitarietà del muro di facciata e dall'articolazione delle diverse parti dell'edificio (corpo di fabbrica di nove piani fuori terra; corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra; altro corpo di fabbrica di sette piani fuori terra prospiciente, tutti rappresentati in un unico progetto)
- l'intervento edilizio effettuato dalla convenuta era consistito nel recupero, a fini abitativi, del sottotetto di sua proprietà, attraverso il taglio del tetto e la costruzione in sopraelevazione di un manufatto sormontato da un comignolo, con la creazione di una parete nella quale erano state inserite finestre e luci.

L'errore della Corte di Appello sta nel fatto di aver ritenuto di escludere che il manufatto arrecasse un pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio considerando in modo autonomo le tre facciate, senza considerare l'identità stilistica dell'edificio, le cui linee architettoniche erano espressione di un'idea progettuale, mentre

- i tre volumi di cui si componeva il complesso condominiale erano tra loro integrati ed erano espressione di un ben preciso stile, quello "modernista"
- inoltre, ha sviluppato il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico con esclusivo riguardo alle caratteristiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo e non con

riguardo al contesto architettonico dei fabbricati nel loro insieme, secondo lo stile impresso dal progettista

- così erroneamente investendo investendo l'ulteriore aspetto della visibilità della sopraelevazione, essendo stato escluso il pregiudizio all'aspetto architettonico perché il manufatto non era visibile altre impostazioni prospettiche.

Di contro:

- a) l'**aspetto architettonico non va considerato solo con riferimento alla facciata principale** del fabbricato; nella sagoma esterna e visibile dell'edificio rientrano, senza differenza, sia la parte anteriore, frontale e principale, che gli altri lati dello stabile (si cita, Cass., sez. VI, 28/06/2017 n.16258 non massimata)
- b) l' intervento edificatorio in sopraelevazione deve **rispettare lo stile del fabbricato nel suo complesso** e la lesione dell'aspetto architettonico va ravisata ove sussista una **rilevante disarmonia** in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne la originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore ed in relazione a qualsiasi angolo visuale
- c) nonostante la peculiarità dell'edificio condominiale, composto da tre corpi di fabbrica aventi diverse altezze e volumi, **il pregiudizio dell'aspetto architettonico doveva essere valutato indipendentemente dalla maggiore o minore visibilità** della sopraelevazione dai diversi punti di osservazione (si richiama: Cass., Sez. II, 12.6.2023 n.16518; Cass., Sez. II, 16.1.2007 n. 851)
- d) ai fini della lesione dell'aspetto architettonico, **non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico**, né rileva che tale fisionomia sia stata già compromessa da precedenti interventi sull'immobile (ancora, Cass., Sez. II, 26.5.2021 n.14598; Cass., Sez. II, 13.11.2020 n. 25790; Cass., Sez. II, 19.6.2009 n. 14455)
- e) nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico, deve essere **adottato un criterio di reciproco temperamento tra i rilievi attribuiti all'unitarietà di linee e di stile originari**, le menomazioni apportate da precedenti modifiche e l'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni.

Questi i principi di diritto conseguentemente affermati:

- ➔ "Qualora un edificio condominiale sia **articolato in più corpi di fabbrica**, con diversità di volumi e facciate, ma sia **espressione di un'unica idea progettuale**, la sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato nel suo complesso e non deve alterare le linee impresse dal progettista, indipendentemente dalla maggiore o minore visibilità del manufatto o dalla assenza di visibilità in relazione ai possibili punti di osservazione rispetto all'edificio condominiale unitariamente considerato".
- ➔ "Nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sull'aspetto architettonico, deve essere adottato un **criterio di reciproco temperamento tra le menomazioni allo stile del fabbricato apportate da precedenti modifiche e l'alterazione prodotta dall'opera modificativa** sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni".

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### **- un obiter su condominio e responsabilità da fatto lecito dannoso -**

Pronunciando in una fattispecie che poco ha a condividere con la materia condominiale (responsabilità risarcitoria della P.A. per "fatto lecito dannoso") la Corte, **Cassazione civile sez. III, 03/12/2024, n.30981**, ha l' occasione per precisare la portata di un precedente impropriamente citato dal ricorrente).

La Corte, per pervenire al rigetto del ricorso, precisa che non può esser di conforto alla tesi del ricorrente, il precedente da questi invocato (Sez. 2, Sentenza n. 25292 del 16/12/2015) avente ad oggetto una domanda di indennizzo formulata da un condomino nei confronti del condominio, a fronte del pregiudizio patito alla propria proprietà privata in conseguenza di lavori di consolidamento del fabbricato condominiale che il condominio dovette necessariamente eseguire, in esecuzione di un provvedimento della pubblica autorità).

Questa la massima: *Laddove i lavori di consolidamento dell'edificio condominiale comportino la diminuzione di valore di una delle porzioni immobiliari, deve ravisarsi un atto lecito dannoso, con conseguente obbligo di indennizzo nei confronti del singolo condomino.*

*Il condominio che esegua le opere, imposte dalla pubblica amministrazione, di consolidamento delle strutture portanti della proprietà comune è tenuto a indennizzare il condomino danneggiato dall'esecuzione delle opere stesse.*

La Corte precisa che né il ricorrente, né il precedente invocato, interpretano correttamente la portata della suddetta decisione. Si precisa che non si è colà punto affermato che qualunque fatto non illecito e non colposo, pregiudizievole per i terzi, può astrattamente giustificare una domanda di "risarcimento".

Ben diverso – si precisa- è la portata della decisione: il principio è limitato alla materia dei diritti reali ed al suo interno ad un ambito specifico: e cioè che "l'onere necessario alla produzione di una utilità collettiva nell'interesse di tutti i condomini deve essere proporzionalmente distribuito tra tutti i comuniti e non deve finire per gravare esclusivamente sul singolo condomino, la cui proprietà esclusiva sia risultata menomata a seguito e per effetto della realizzazione delle opere dirette a consolidare l'edificio condominiale pericolante": principio che costituisce null'altro che un'applicazione della regola generale di cui all'art. 1110 c.c.

Principio, ci sentiamo di ricordare, che è una specifica applicazione di quel canone generale che si riassume nell'affermazione del canone della c.d. "solidarietà condominiale".

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### - ancora su 1127 c.c., sopraelevazione, tenuta statica ed indennizzo -

Di una particolare ipotesi di sopraelevazione si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/12/2024, n. 31032.**

Il caso: gli attori, esponendo di essere proprietari pro indiviso di un immobile sottostante quello dei convenuti, evocavano al giudizio questi ultimi, precisando che entrambe le unità disponevano di una scala in comune di accesso ai piani con altre unità immobiliari di proprietà dei convenuti, integranti un fabbricato, adiacente al primo, avente una *copertura a falde che superava di qualche metro la copertura del primo immobile di loro proprietà.* Su questa base lamentarono che i convenuti avevano innalzato la falda del sottotetto, determinando un maggior carico strutturale dell'immobile ed un pericolo la sua stabilità e per l'aumento del rischio sismico; chiesero, pertanto, la condanna al ripristino dello stato dei luoghi ed il risarcimento dei danni.

Nella resistenza dei convenuti, il Tribunale adito accolse, per quanto di ragione, la domanda e condannò questi ultimi al **pagamento dell'indennizzo ex art. 1127 c.c.**, con rivalutazione ed interessi sulla somma via via rivalutata, di anno in anno.

Gli attori, parzialmente soccombenti, proposero gravame, lamentando che

- il Tribunale aveva *escluso il rischio sismico* derivante dal maggior carico del sottotetto, senza svolgere alcuna verifica di conformità dell'opera alla prescrizioni della legge sismica;
- contestavano il *calcolo dell'indennità* dovuta ai sensi dell'art. 1127 c.c., perché calcolata sul valore della *maggior cubatura* realizzata dai convenuti con riferimento alla sola parte di sopraelevazione oggetto di condono mentre avrebbe dovuto farsi riferimento *al valore del suolo su cui era stata effettuata la sopraelevazione, dividendo l'importo per il numero dei piani compreso quello di nuova*

*costruzione*, detraendo dal quoziente così ottenuto la quota spettante agli attori che avevano realizzato la sopraelevazione.

La Corte d'Appello, con sentenza parziale confermò l'assenza di pregiudizio statico, per una serie di considerazioni tecniche che non è opportuno qui richiamare; dispose la remissione della causa sul ruolo per il calcolo dell'indennità di sopraelevazione secondo i principi stabiliti dalle Sezioni Unite con sentenza n. 16794 del 2007, tenendo conto del valore del suolo occupato e non della sola parte della sopraelevazione realizzata, determinando – quindi – l'indennità con sentenza definitiva.

Ancora una volta gli attori proponevano ricorso per Cassazione, deducendo:

- erroneamente la Corte di Appello avrebbe basato il giudizio di idoneità sismica sulla base del condono edilizio del sottotetto, che, invece, non sarebbe rilevante al fine di escludere il pregiudizio alla statica dell'edificio ed al rischio sismico, essendo necessario accertare il rispetto della normativa antisismica;

- che l'art. 1127 c.c. deve essere interpretato nel senso che il divieto di sopraelevazione sussiste nel caso in cui le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne l'urto di forza in movimento, quali le sollecitazioni di origine sismica: le norme tecniche sarebbero, dunque, integrative dell'art. 1127 c.c. e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta solo con la prova contraria.

Sintetizza la Corte che tutti i vari motivi proposti risultano **incentrati sulla tematica della incidenza della realizzata sopraelevazione sulla statica dell'intero edificio**; vengono, dunque, trattati congiuntamente e sono, così, rigettati, perché infondati, offrendo, tuttavia, il proposto gravame l'occasione alla Corte per definire (e ribadire) alcuni concetti sistematici in tema di sopraelevazione:

**\*a)** l'art. 1127, comma 2 c.c. pone il **divieto assoluto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche** (per il peso e per le sollecitazioni statiche, salvo rafforzamento) dell'edificio nell'ipotesi in cui non permettano di sopportare il peso della nuova costruzione o non siano in grado di sopportare l'urto di forze in movimento, quali le sollecitazioni di origine sismica; deve essere, quindi, acquisito il consenso unanime degli altri proprietari dell'edificio ed il sopraelevante deve eseguire opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione.

**\*b)** E' parimenti corretta la decisione della Corte di appello, che ha qualificato come **sopraelevazione** il manufatto realizzato dai convenuti, consistito nella **realizzazione di un sottotetto** avente un'altezza di 70-90 centimetri. Questo perchè la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita dalla **realizzazione di nuove opere** (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminante le nuove fabbriche (si richiamano: Cass. 07/09/2009 n. 19281; Cass. 24/10/1998 n. 10568; Cass. 10/06/1997 n. 5164; Cass. 24/01/1983 n. 680). Sul punto, ricorda la Corte sono intervenute le Sezioni Unite (Cass., Sez. Un., 30/07/2007, n. 16794) che hanno precisato che la nozione di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. comprende:

- la realizzazione di **nuovi piani o nuove fabbriche**
- la **trasformazione** dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato.

**\*c)** la salvaguardia **statica** è un presidio **inderogabile**: il limite segnato dalle condizioni statiche si intende come espressivo di un divieto assoluto, cui è possibile **ovviare** soltanto

- con il consenso unanime dei condomini,
- a fronte dell'autorizzazione rilasciata al proprietario dell'appartamento all'ultimo piano di dar seguito alla esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione;

Devesi, perciò, concludere che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano, pertanto, un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, atteso il potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione e l'accertamento dell'idoneità statica della sopraelevazione costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (Cass. 30/11/2012 n. 21491).

La sintesi: il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, comma 2 c.p.c., va interpretato sia con riferimento alla sollecitazione del "peso" che con riguardo a quella conseguente l'urto dinamico: , quindi, (a) non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio **non consentono di sopportarne il peso**, (b) ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, **non consentano di sopportare l'urto** di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica.

Ne segue che, nella perimetrazione dell'art. 1127 c.c. rientrano – a pieno titolo – le disposizioni antisismiche (Cass. 29/01/2020 n. 2000):

- qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2 c.c.
- la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico
- il correlativo accertamento integra valutazione di fatto insindacabile in sede di legittimità.

In concreto, la Corte (rigettando il ricorso proposto dagli attori, che volevano contestavano la realizzazione della sopraelevazione, ha accertato che correttamente il giudice del merito ha rilevato che la sopraelevazione, per le modalità con cui era stata eseguita, comportava un miglioramento antisismico, alla luce dei dati acquisiti dalla documentazione del Genio Civile, che non sono stati oggetto di specifica censura o contestazione nelle fasi di merito; correttamente recepita dalla corte di merito, che ha aderito alle conclusioni del CTU con motivazione che soddisfa i requisiti di cui all'art. 132, comma 4 c.c., sotto il profilo del rispetto del contenuto minimo costituzionale (Cass. 25/09/2018 n.22598; Cass., Sez. Un., 07/04/2014 n. 8053).

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### - uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non comune a tutti i condomini e responsabilità per i danni da infiltrazioni -

Una delle controversie più ricorrenti in ambito condominiale è quella relativa ai danni da infiltrazione provenienti dal lastrico solare (dalla terrazza di copertura). Se ne occupa **Cassazione civile sez. III, 04/12/2024, n.31053**.

La Corte di Appello, in riforma della sentenza di prime cure, accertava e dichiarava la responsabilità del ricorrente in ordine alle infiltrazioni derivanti da un bocchettone del lastrico solare di sua proprietà a danno del proprietario dell'appartamento sito al piano sottostante.

I controricorrenti contestavano al fondatezza del motivo, ancorato alla dedotta (suppostamente erronea) riconduzione della fattispecie concreta all'art. 1126 cod. civ., norma che non sarebbe pertinente al caso di specie, invece che all'art. 1117 cod. civ.

L'infondatezza del morivo è così definita dalla Corte di legittimità:

- Confermandosi l'ammaestramento della Sezioni Unite (Cass., Sez. Un., 10/05/2016, n. 9449; Cass., 07/02/2017, n. 3239) si ribadisce che "In tema di condominio negli edifici, qualora **l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune** a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono (a) sia il proprietario, o l'utentizio esclusivo, quale **custode** del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., (b) sia il

- condominio in forza degli obblighi inerenti **l'adozione dei controlli necessari alla conservazione** delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, cod. civ., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4, cod. civ., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il **concorso** di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, **secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ.**, che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio".
- Di questa norma (osserva la Cassazione) ha fatto corretta applicazione il giudice di merito, la quale:
    - sotto il profilo dell'an debeatur ha ritenuto sussistere la responsabilità solidale del convenuto e del Condominio ex art. 2051 cod. civ. per i danni arrecati all' immobile sottostante a causa della omessa custodia e manutenzione del bocchettone di raccolta delle acque, ubicato nel *lastrico solare di proprietà esclusiva*, ma anche destinato a svolgere *funzione di copertura* nell'interesse della intera palazzina condominiale;
    - sotto il profilo del quantum debeatur ha correttamente ripartito il danno conseguente ai sensi dell'art. 1126 cod. civ.
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**- ancora su presunzione di condominalità, già alloggio del portiere e rivendica in proprietà esclusiva -**

Questione molte volte esaminata (quantomeno nella sua generale portata) è quella sottoposta all'attenzione di **Cassazione civile sez. II, 04/12/2024, n.31110**.

Il caso: l'attore convenne al giudizio del Tribunale il condominio ed i singoli condomini, chiedendo fosse accertato il suo **diritto di proprietà esclusiva di un appartamento sito al piano terra dello stabile condominiale, già adibito ad alloggio del portiere**; *in subordine, chiese di dichiarare l'intervenuta usucapione in suo favore del suddetto immobile*.

La domanda era rigettata dal Tribunale, che riteneva, in forza della "presunzione" posta dall'art. 1117 c.c. non raggiunta la prova della proprietà esclusiva dell'appartamento in questione.

La sentenza venne confermata dalla Corte di Appello: anche il giudice di prossimità del gravame ritenne operante la presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. comma I n.2, perché *all'epoca di costituzione del condominio l'immobile era già destinato all'uso comune, né risultava espressa, nei singoli atti di compravendita, la riserva di proprietà esclusiva in favore dell'attrice appellante*.

Decisione non condivisa dal ricorrente, che proponeva ricorso per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore degli Ermellini.

Il ricorrente lamentava la **violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 cod. civ.** e delle norme relative al modo di trasferimento del diritto di proprietà immobiliare, nonché grave vizio di motivazione della decisione, per omessa, errata e carente valutazione degli atti e documenti di causa: nel dettaglio si doleva che la Corte d'Appello avesse **erroneamente ritenuto che la semplice destinazione ad uso particolare e la mancanza di riserva della proprietà esclusiva costituiscano fatti fondanti per sé soli la presunzione di comunione** dell'immobile e il conseguente acquisto della proprietà in capo ai condomini ex art. 1117 cod. civ.

Invocava, a sostegno delle sue difese, la pronuncia delle Sezioni Unite di questa Corte n. 7449/93 (*In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 c.c. - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (nella specie trattavasi delle terrazze di copertura).*), secondo cui (sic), in tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di

copertura, risultante dall'art. 1117 cod. civ. - che non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria - deve essere ricavata dalle risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari. Ha rilevato, quindi, che ai fini del trasferimento non vale il principio della presunzione e della destinazione, per essere soltanto il titolo a dover contenere le indicazioni e i requisiti legali minimi previsti per legge.

Questo il percorso motivazionale disteso dalla Corte:

- la Corte ha già avuto modo di precisare con riferimento all'alloggio del custode, che, per stabilire **se sia comune un locale tra quelli indicati dall'art. 1117, comma I n. 2.**, cod. civ. - in quanto suscettibili di utilizzazioni diverse e anche autonome -, occorre accertare se, **prima della costituzione del condominio** come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi sia stata, **espressamente o di fatto, una destinazione del bene al servizio comune ovvero se questa gli sia stata sottratta** (ex multis, Cass. Sez. 2, n. 14796 del 14/06/2017; Sez. 2, n. 20145 del 2022 non mass.)
- la destinazione dell'alloggio del portiere deve essere verificata ponendo attenzione
  - non soltanto alla **destinazione risultante per tabulas** - ossia dichiarata nei rogiti di acquisto -
  - ma anche di **quella impressa all'immobile in via di fatto al momento della formazione del condominio** stesso (Cass. Sez. 2, n. 993 del 2022, non mass., con indicazione di numerosi precedenti).

In concreto i giudici di prossimità si sono attenuti a questi principi (ed hanno fatto degli stessi corretta applicazione) atteso che:

- a. la stessa parte attrice dava atto che l'appartamento rivendicato, posto al pianoterra, fosse destinato, ad alloggio del portiere
- b. destinazione (anche questo costituiva dato incontestato) che permaneva al momento dell'alienazione di alcune singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato del quale la ricorrente stessa era stata, fino al momento dell'alienazione, unica proprietaria
- c. doveva – dunque (e con accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità- riemersi pertanto, inequivoca la destinazione dell'immobile conteso ad alloggio del portiere già al momento dell'insorgere del condominio, senza -peraltro – che nei singoli rogiti fosse formulata alcuna riserva di proprietà esclusiva.

Dunque, bene ha fatto la Corte di appello, che ha considerato, da un canto, **la destinazione di fatto** e giuridica del bene a servizio dell'intero edificio all'epoca di costituzione del condominio e, dall'altro, il **contenuto dei titoli**, non ravvisando alcuna disposizione contraria che rendesse inoperante la presunzione di condonialità.

Ad ulteriore conferma, si ribadisce che, in difetto di una specifica convenzione negoziale, espressione di autonomia privata, **accertare se, al momento della costituzione del condominio, cioè al momento della vendita della prima unità immobiliare, il locale fosse o non destinato al servizio comune, nella specie di alloggio del portiere, integra un giudizio di fatto**, riguardante le concrete vicende dell'utilizzo dell'unità immobiliare (Cass. n. 20145/2022 cit.); come sopra riportato, questo giudizio di fatto non risulta nella specie adeguatamente censurato.

Da ciò, il rigetto del ricorso.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**-i vizi alle parti comuni e alle proprietà esclusive sono strettamente connessi con riguardo al compimento di atti conservativi, per quel che riguarda la tutela dell'edificio nella sua totalità, pur se involgenti la proprietà solitaria dei singoli condomini. Legittimazione dell'amministratore per gli atti urgenti conservativi. -**

Interessante pronuncia in tema di legittimazione dell'amministratore con riferimento ai vizi e difetti ed alle gravi irregolarità, quella resa da **Cassazione civile sez. II, 05/12/2024, n. 31228**.

Il caso: il Condominio, nella persona dell'amministratore pro tempore, chiedeva la giudiziale condanna della convenuta, al risarcimento dei danni, in forza della responsabilità quale costruttrice ex art. 1669 cod. civ. Deduceva, a sostegno della domanda avanzata che *le parti comuni dell'edificio erano il cortile, i camminamenti, la rampa d'accesso, l'area di manovra, il vano scale e i vialetti di accesso, che l'immobile non aveva ottenuto l'agibilità in ragione dei vizi costruttivi, che la società convenuta aveva riconosciuto i vizi relativi all'infiltrazione delle acque meteoriche nel piano seminterrato, impegnandosi anche a eliminarli, che i vizi erano stati rilevati nella consulenza tecnica d'ufficio svolta nell'accertamento tecnico preventivo instaurato su iniziativa della convenuta.* La convenuta, per quel che specificatamente interessa la presente disamina, eccepiva il difetto di legittimazione attiva del Condominio che aveva agito senza specificare quale tra i vizi dedotti si riferissero alle parti comuni e chiedendo (ottenendola) l'autorizzazione a chiamare in causa progettista, direttore dei lavori ed impresa esecutrice.

La sentenza di primo grado accoglieva l'eccezione di difetto di legittimazione attiva del Condominio, in quanto lo stesso aveva confermato che i vizi alle parti comuni e alle proprietà esclusive erano strettamente connessi, avrebbero richiesto intervento unitario e il Condominio non era legittimato ad agire per i danni alle singole proprietà.

Di diverso avviso andava la Corte di Appello in punto legittimazione, condannando la società costruttrice al risarcimento del danno, che contestualmente liquidava.

La società convenuta (ed appellata) proponeva ricorso per Cassazione (accolto parzialmente – ma è questione che non interessa la presente disamina – per quel che riguarda la parallela controversia tra impresa e professionisti chiamati in garanzia).

Veniva, nello specifico qui rilevante, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1669, 2051 e 1130 cod. civ., nonché degli artt. 99 e 112 cod. proc. civ. con riguardo al capo della sentenza impugnata che ha condannato la società a risarcire i danni a favore del Condominio. La ricorrente lamentava che la sentenza impugnata avesse ritenuto che i danni riguardavano le parti comuni dell'edificio, in quanto le consulenze tecniche svolte nel giudizio hanno attestato che i vizi non potevano venire riferiti alle parti comuni dell'edificio piuttosto che alle unità di proprietà esclusiva, precisando ulteriormente che *lo stesso Condominio non era stato in grado di distinguere i vizi riguardanti le parti comuni e quelle di titolarità esclusiva dei condòmini.*

La Corte disattendeva la censura ritenendola infondata.

In fatto, rilevava che

- i vizi accertati dal consulente d'ufficio riguardavano le aree di manovra comuni site al piano interrato e le altre parti comuni aventi funzioni di copertura, come il cortile e giardino condominiale e i vialetti comuni sovrastanti le autorimesse;
- si trattava di vizi che la ricorrente si era anche impegnata a eliminare con atto di cognizione titolata
- per la sistemazione di tali vizi il consulente d'ufficio aveva ritenuto necessario il rifacimento dell'opera di impermeabilizzazione di tutta la soletta del piano interrato, compresa la superficie di vialetti e marciapiedi
- si trattava di vizi riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 1669 cod. civ., che interessavano in modo unitario le parti comuni e quelle esclusive, andando a incidere sull'immobile nel suo complesso e determinando di riflesso un pregiudizio diretto anche sulle unità immobiliari dei singoli condòmini.

Per affermare (e ribadire) la legittimazione processuale dell'amministratore il Collegio richiama il suo consolidato orientamento:

- in primis, i principi posti da Cass. 2436/2018 (*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.),
- in forza di questa perimetrazione, si deve sottolineare la necessità di verificare se, in relazione ai danni lamentati, *l'azione mira alla tutela dell'edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi siano ritenuti derivanti da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, anche se interessanti di riflesso le parti di proprietà esclusiva*;
- correttamente, dunque, la sentenza impugnata preso atto di quanto era emerso dalla c.t.u. che ha accertato che la tutela richiesta riguardava (pur se riferita anche a proprietà solitarie) l' edificio così considerato nella sua unitarietà e che colpivano l' edificio nella sua unitarietà, eziologicamente tutti riconducibili ai gravi difetti manifestatisi nelle parti esclusive, e, in particolare, ai gravi difetti di impermeabilizzazione delle parti comuni, tali da determinare rilevanti pregiudizi a diverse unità immobiliari oltre che alle parti comuni;
- la riconduzione dei gravi difetti costruttivi nell'ambito perimetrato dall'art. 1167 c.c. (e che avevano causato danni alle proprietà solitarie ed all' intero immobile “unitariamente considerato”) si traduce, peraltro, in un accertamento di fatto, insindacabile in cassazione.

Nel concreto, accerta la Corte che si trattava della (riconosciuto dalla costruttrice) esistenza di *infiltrazioni di acque meteoriche nel piano seminterrato e dell' esistenza dei vizi relativi all'impermeabilizzazione dell'area di manovra interrata*, nonché all' esecuzione dei vialetti sovrastanti l'area di manovra (tutti – come tali – riconducibili alla fattispecie dell'art. 1669 cod. civ.). sulla base della prospettazione dell'attore, e perciò legittimamente provvedendo a correggere gli errori che ha riscontrato nella sentenza di primo grado, con riguardo sia alla cognizione della fattispecie concreta sia alla relativa sussunzione giuridica.

Affermata, quindi, la piena legittimazione dell'amministratore, la Corte trascorre all'esame della censura afferente la questione **legittimazione dell'amministratore**, riferita al combinato disposto degli **artt. 1169 e 1130 c.c.** Anche qui, si fa richiamo a giurisprudenza assolutamente consolidata nella definizione di quelli che sono gli **“atti urgenti conservativi”**

- la sentenza impugnata -ribadiscono gli ermellini - ha fatto corretta applicazione dei principi consolidati in tema di **legittimazione dell'amministratore del condominio a proporre l'azione ex art. 1669 cod. civ.**
- (conformandosi a precedenti specificatamente evocati: testualmente, Cass. Sez. 2 10-2-1968 n. 441, Cass- Sez. 2 23-3-1995 n. 3366 , Cass. Sez. 2 18-6-1996 n. 5613 ), ribadisce il principio di diritto colà consacrato: l'art. 1130 n. 4 cod. civ. - 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 a 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**;
- tra questi “atti conservativi”, ribadisce la Corte,

- rientra **l'azione prevista dall'art. 1669 cod. civ.** intesa a rimuovere i **gravi difetti di costruzione**, nel caso in cui questi riguardino **l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti**,
  - si tratta, infatti, di una **ipotesi di causa comune di danno**, che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini (è la famosa **legittimazione concorrente**) ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto
  - così è detto – appunto – in consolidatissimi precedenti: si richiama Cass. Sez. 2 31-1-2018 n. 2436 (qui in concreto, aveva agito solo l'amministratore e il giudice di merito aveva negato la sua legittimazione): evidenziandosi, nell'ottica della tutela approntata dall'**art.1169 c.c. per gravi difetti costruttivi o pericolo di rovina** la necessità di verificare, in relazione ai difetti lamentati, se l'azione miri alla **tutela dell'edificio nella sua unitarietà** in un contesto nel quale i pregiudizi derivino da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche le parti di proprietà esclusiva dei condòmini (richiamandosi, ancora, nello stesso senso, per tutte, non massime, Cass. Sez. 2 17-4-2024 n. 10380, Cass. Sez. 2 5-4-2022 n. 11034, par. 4.1., Cass. Sez. 2 19-3-2021 n. 7875, par. 5.1.).
  - con l' ulteriore precisazione (richiamata da Cass. 11034/2022 e Cass. 7875/2021) che, in caso diverso, **se i difetti del fabbricato sono riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi di cui all'art. 1667 cod. civ.**, l'azione esperibile a tutela dell' interesse presidiato dalla disposizione, è di **natura contrattuale spetta solo al committente e non all'amministratore di condominio**.
  - Un tale indirizzo non contrasta con la necessità (pur evidenziata dai precedenti richiamati) di un **apposito mandato** rappresentativo conferito all'amministratore dai singoli condomini **per le azioni risarcitorie relative ai danni subiti nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva**, perchè, in tal caso, oggetto di tutela è un semplice diritto di credito (conseguente ad un inadempimento contrattuale) che è di spettanza e pertinenza dei singoli condomini: quindi l'amministratore non agisce come “professionista che impersona il condominio”, ma come semplice mandatario dei singoli proprietari solitari ed in forza di un mandato che si caratterizza di specialità rispetto a quello che l'art. 1131 gli attribuisce ex lege.
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**- ancora su condominio, presupposti per l' esigibilità del canone per l' occupazione di suolo pubblico. L'effettiva sottrazione della superficie all'uso pubblico -**

Non fa che ribadire principi noti **Cassazione civile sez. trib., 06/12/2024, n.31387**

Il Comune proponeva ricorso per cassazione avverso la sentenza di appello che conferma il rigetto della pretesa impositiva (COSAP) azionata nei confronti del condominio, rilevando che

a) in caso di cessione di area al demanio comunale sulla quale il privato cedente continui di fatto a fruire di spazi e opere, si verifica il presupposto del canone, in quanto si realizza la limitazione dell'uso pubblico, irrilevante essendo la priorità temporale della occupazione dell'area rispetto alla sua acquisizione al demanio pubblico; infatti in tale ipotesi il protrarsi della occupazione, dopo l'acquisizione alla mano pubblica, integra pacificamente il presupposto dell'applicazione del canone, a meno che l'occupazione stessa non sia accompagnata da un altro titolo che la sottragga alla relativa pretesa;

b) le griglie di aerazione di cui si discuteva, specificamente descritte in sede di richiesta di concessione edilizia, si dovevano ritenere già presupposte nell'ambito della Convenzione PEC, che prevedeva già la realizzazione di piani sotterranei con le correlate necessità di garantire per essi adeguate prese d'aria, e che richiedeva comunque interventi anch'essi oggetto della successiva

concessione edilizia per la sistemazione delle aree, in parte appunto interessate dalle griglie, sulle quali la servitù di uso pubblico avrebbe dovuto essere esercitata;

c) si doveva pertanto ritenere che, nel caso di specie, la servitù di uso pubblico, sorta nel contesto della Convenzione PEC e resa possibile dall'intervento edificatorio approvato sulla sua base con il rilascio della concessione edilizia, fosse riferita alle aree interessate sulle quali le sei griglie sopra descritte erano già incidenti;

d) da ciò derivava che nel caso di specie le griglie non avevano determinato un uso più intenso dei sedimi interessati, asserviti ad uso pubblico, da parte dei proprietari rispetto alla collettività, perché le griglie già c'erano;

e) l'uso da parte della collettività era pertanto già sorto legittimamente con la limitazione descritta.

Il ricorso non incontrava il favore della Corte, che richiamava  
petto a quelle esplicitate con la proposta di definizione agevolata.

In fatto, la corte evidenzia la correttezza del ragionamento ermeneutico assunto dall'appello di prossimità, fondato sull'anteriorità dell'esistenza delle griglie di areazione sull'area interessata dalla servitù di uso pubblico, sottolineando come l'area interessata dal vincolo pubblicistico, già ospitava i manufatti (griglie) sulla cui base il comune prefigurava la debenza del tributo.

Così facendo i giudici del gravame non hanno fatto altro che applicare il principio giurisprudenziale (Cass. nn. 9868/2006 e 18037/2009), secondo cui "il **presupposto** per la corresponsione del canone cosiddetto ricognitorio o cognitivo per occupazione di suolo pubblico, avente valenza dominicale e natura non tributaria ma accessiva a rapporto contrattuale o ad atto amministrativo, così come del canone per occupazione di spazi e aree pubbliche (c.o.s.a.p.) di cui al D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 63 e successive modifiche, **va individuato nell'occupazione che comporti un'effettiva sottrazione della superficie all'uso pubblico**. Ne discende che, in caso di **cessione di area al demanio comunale sulla quale il privato cedente continui di fatto a fruire di spazi e opere**, si verifica il presupposto del canone, in quanto si è realizzata la limitazione dell'uso pubblico, irrilevante essendo la priorità temporale della occupazione dell'area rispetto alla sua acquisizione al demanio pubblico. Infatti in tale ipotesi il protrarsi della occupazione, dopo l'acquisizione alla mano pubblica, integra pacificamente il presupposto dell'applicazione del canone, se l'occupazione stessa non è accompagnata da un altro titolo che la sottragga alla relativa pretesa".

Questo principio generale è stato, tuttavia, giustamente derogato nel caso che ne occupa, posto che, più che correttamente, la CTR ha valorizzato la stretta connessione tra la Convenzione pec e la di poco successiva concessione edilizia, evidenziando che "**le griglie di aerazione di cui si discute, specificamente descritte in sede di richiesta di concessione edilizia, si dovevano ritenere già presupposte nell'ambito della Convenzione PEC**", che prevedeva già la realizzazione di piani sotterranei con le correlate necessità di garantire per essi adeguate prese d'aria, e che richiedeva comunque interventi anch'essi oggetto della successiva concessione edilizia per la sistemazione delle aree, in parte appunto interessate dalle griglie, sulle quali la servitù di uso pubblico avrebbe dovuto essere esercitata"

Proprio questa acclarata "preesistenza" esclude che il comune possa pretendere il canone di occupazione, perché, al momento della dicatio ad patriam, l'area era già "occupata" dalle griglie e, dunque, proprio per questo sottratta all'uso pubblico.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**- ancora su criteri di riparto della spesa ed "utilitas": consolidamento statico delle scale e manutenzione ordinaria e straordinaria. Ribadito l' ammaestramento delle SS.UU. in tema di nullità ed annullabilità della delibera.-**

Dell'interazione di due diversi, ma normalmente concorrenti, profili si occupa **Cassazione civile sez. II, 13/12/2024, n. 32463**.

Il condominio richiedeva (ed otteneva) decreto di ingiunzione per contributi condominiali maturati, che il condomino ingiunto opponeva, adducendo la non approvazione della spesa da parte

dell'assemblea e che altri contributi non risultavano dovuti, atteso che la tabella millesimale che governava il riparto delle spese la escludeva dal concorso per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'opposizione venne rigettata dal Tribunale, con decisione confermata dalla Corte di Appello, che rilevava come lo stato di riparto elaborato dall'amministratore era stato approvato dall'assemblea condominiale, altresì escludendo che vi fosse stata violazione del regolamento condominiale perché i lavori approvati riguardavano il consolidamento statico dell'edificio condominiale.

L'ricorso per Cassazione proposto dagli ingiunti non incontrava il favore della Corte.

#### A) riparto della spesa secondo millesimi di proprietà.

Afferma la Cassazione che la Corte di Appello (con accertamento in fatto non più sindacabile, vieppiù in sede di legittimità) aveva accertato che i lavori (il cui costo era posto a base dell'ingiunzione e) che avevano interessato la scala condominiale riguardavano opere di consolidamento statico dell'edificio condominiale e non la mera manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale: si trattava, pertanto, di fattispecie che esulava dal perimetro definito dal regolamento condominiale.

E' principio consolidato (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 24166 del 08/09/2021; Sez. 2, Ordinanza n. 791 del 16/01/2020; Sez. 2, Sentenza n. 7077 del 22/06/1995; Sez. 2, Sentenza n. 5179 del 29/04/1992), dunque, quello in forza del quale vanno ripartite **tra tutti i condomini**, in proporzione al valore della quota di ciascuno

- le spese che attengano a parti dell'edificio comune o ritenute tali in base a norma regolamentare
- che adempiano, attraverso le opere poste in essere, ad una funzione di prevenzione di eventi che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale.

Conseguentemente, l'obbligo di contribuzione alle spese deve essere, in conseguenza, **fondato sull'utilità** che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune, sicché solo se la cosa oggetto dell'intervento non può servire ad uno o più condomini, non vi è obbligo di contribuire alle spese.

Ciò porta la Cassazione a ritenere che non poteva trovare applicazione, in punto riparto, il disposto regolamentare, che – peraltro – riproduceva pedissequamente l'art. 1124 c.c. , trattandosi di opere che riguardavano l'edificio condominiale nel suo complesso erano destinate a servire tutti i condomini e non solo i proprietari delle unità immobiliari cui servono le scale: per cui doveva (proprio in ragione dell' utilitas riconducibile all' immobile nel suo complesso) trovare applicazione (in quanto "consolidamento statico") il criteri generale di riparto posto dall' art. 1123 c.c.

Ne consegue che le spese di consolidamento statico sono state correttamente ripartite tra tutti i condomini, ai sensi dell'art. 1123 c.c.

#### B) sulla nullità della delibera.

Deduceva il ricorrente – quale secondo motivo - la violazione degli artt. 1135 c.c. e 1421 c.c.: la Corte di prossimità avrebbe errato nel non dichiarare di ufficio d'ufficio la nullità della delibera condominiale, che avrebbe arbitrariamente modificato i criteri di suddivisione delle spese condominiali stabiliti nel regolamento condominiale avente valore contrattuale. Il che avrebbe determinato, a sua volta, il venir meno del "titolo" al quale il decreto si ancorava.

Qui la Cassazione, per rigettare il motivo, a buon gioco, nel richiamare il consolidato orientamento assunto in parte qua dalle SS.UU.

Distende la Corte:

- le Sezioni Unite, con sentenza del 14.4.2021, n. 9839 hanno tracciato la distinzione tra delibere nulle ed annullabili.

- l'azione di **annullamento** delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della L. n. 220 del 2012,
- di contro, la categoria della **nullità** ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi:
  - mancanza originaria degli elementi *costitutivi essenziali*,
  - *impossibilità dell'oggetto* in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -,
  - *contenuto illecito*, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume".
  - Con specifico riferimento alla questione di riparto delle spese:
    - sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c.,
    - 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.
- Dal punto di vista della richiesta di **verifica giudiziale** della patologia, 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,
  - ma l'annullabilità può essere oggetto di verifica a condizione che
    - quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita *domanda riconvenzionale* di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel *termine perentorio* ivi previsto, *e non in via di eccezione*;
    - è, dunque, inammissibile (e tale inammissibilità può esser rilevata anche di ufficio) l'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento.

Dal generale al particolare: la delibera posta a base dell'ingiunzione opposta non modificava per il futuro il criterio di ripartizione delle spese ma la concreta ripartizione delle spese per il consolidamento dell'edificio. Si trattava, dunque, di delibera annullabile, e non nulla, doveva essere impugnata nel **termine di decadenza** previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c., per cui:

- a. la correlativa determinazione assembleare si era consolidata
- b. il vizio di annullabilità non poteva (proposta l'opposizione a decreto ingiuntivo) essere dedotto in via di eccezione o rilevabile d'ufficio.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

-condominio e creazione di serviti di passo dal posto-auto scoperto allocato nello spazio comune al giardino di proprietà solitaria: l'apertura di un varco sul muro divisorio non è riconducibile all'art. 1102 c.c., perché condotta idonea a costituire, a carico del bene comune, una servitù illegittima-

Di specifico interesse pratico le problematiche esaminate da **Cassazione civile sez. II, 16/12/2024, n.32683**

Il condominio attore si doleva del fatto che il convenuto avesse messo in *diretta comunicazione il giardino della sua unità immobiliare con il suo posto auto scoperto, situato nelle parti comuni del*

*fabbricato*, così creando una servitù di passaggio a carico di queste ultime in precedenza inesistente, e chiedeva la condanna del convenuto al ripristino.

Resisteva il convenuto convenuto, eccependo tra l'altro la carenza di legittimazione attiva in capo all'amministratore del condominio per carenza di una precedente delibera assembleare di autorizzazione al ricorso alla giustizia.

Si costituiva volontariamente in giudizio il Condominio delle autorimesse e posti auto, asserendo di essere proprietario dell'area asservita all'illegittima servitù realizzata dal convenuto e aderendo alla domanda proposta, nei confronti di questo, dal Condominio originario attore.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ordinando il ripristino dello stato dei luoghi anteriore all'apertura praticata dal convenuto. La Corte distrettuale – adita dal convenuto soccombente – riteneva che l'apertura praticata sul muro di proprietà esclusiva, per mettere in diretta comunicazione il giardino della sua abitazione con il posto auto scoperto insistente sulla confinante corte del Condominio delle Autorimesse e Posti Auto fosse **idonea a costituire una servitù di passaggio, pedonale e carrabile, a carico della predetta Corte, prima inesistente**.

Nello specifico – e per quel che riguarda la presente disamina – premesso e ribadito che la delibera che quella che autorizza l'amministratore del condominio interveniente (il condominio Autorimesse era l'effettivo proprietario dell'area illegittimamente asservita al transito) a partecipare al giudizio di prime cure, spiega -secondo il consolidato ammaestramento di legittimità - i suoi effetti anche nel successivo grado di impugnazione, *non essendo necessaria la produzione di una ulteriore manifestazione di volontà dell'assemblea condominiale*, posto che cui l'**esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso amministratore** (cfr.

Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11200 del 28/04/2021, Rv. 661214; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23550 del 27/10/2020, Rv. 659389), la Corte rigetta il motivo di gravame con il quale il convenuto soccombente si doleva della violazione o falsa applicazione degli artt. 1027, 1067 e 1102 c.c..

A suo dire la Corte di Appello avrebbe dovuto ravvisare, nella condotta da lui posta in essere, non già una illegittima costituzione di servitù a carico di un'area di proprietà comune, bensì una forma di utilizzazione della proprietà comune rientrante nei limiti di quanto consentito dalla norma generale di cui all'art. 1102 c.c.

La Corte, nell'affermare l'infondatezza del motivo, ribadisce il principio in forza del quale "... è illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio... volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condominii, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, quale è, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25775 del 14/12/2016, Rv. 642155; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20543 del 29/09/2020, Rv. 659204; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4501 del 05/03/2015, Rv. 634770).

In concreto, rileva la Corte che *l'apertura del varco di cui è causa, dunque, non rientra nell'ambito degli atti leciti consentiti al partecipante alla comunione, ai sensi dell'art. 1102 c.c.*; essa – piuttosto – integra una condotta idonea a costituire, a carico del bene comune, una servitù illegittima, in precedenza inesistente.

**- una questione risarcitoria di diretto interesse condominiale: il danno da occupazione del giardino inteso come  
danno-conseguenza da atto lecito -**

All'interno di un articolato e complesso ordito processuale, **Cassazione civile sez. II, 16/12/2024, n.32707** si occupa anche di una specifica questione di immediata rilevanza condominiale.

Il proprietario solidale si doleva del fatto che fosse stata rigettata la richiesta condanna del Condominio e/o della società appaltatrice al pagamento di un'indennità per l'occupazione per cinque mesi del loro giardino, utilizzato per la costruzione dell'andito necessario ad eseguire i lavori condominiali di manutenzione straordinaria e che risultavano collegati all' ostruzione di tutti i balconi, non consentendo il passaggio dall'interno dell'appartamento sul giardino, e viceversa, e rendendo di fatto inutilizzabile l'appartamento durante il periodo primaverile ed estivo.

La Corte di prossimità rigettava la domanda asserendo che il reclamante non avrebbe dato la prova del danno.

La fondatezza della domanda si ancora alla sotto riprodotta progressione argomentativa:

- all'esito della ritenuta occupazione del giardino (con inibizione della facoltà di uso nella sua interezza), quale conseguenza dell'accesso nell'area, **il danno-evento avrebbe dovuto essere identificato nel fatto stesso dell'occupazione**, e quindi nella sua impossibilità di utilizzazione, quale circostanza legittimante del diritto al conseguimento di un'adeguata indennità ex art. 843, secondo comma, c.c. (secondo cui "se l'accesso cagiona danno, è dovuta una adeguata indennità")
- si tratta, dunque, di **responsabilità da atto lecito** avrebbe, dunque, dovuto ritenersi integrata per il fatto stesso del **transito e dell' accesso** (obligatio propter rem) avessero determinato un concreto pregiudizio al fondo interessato (**danno-evento**), consistente nella persistente occupazione dell'area per tutto il corso dei lavori (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20540 del 29/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 1908 del 27/01/2009; Sez. 3, Sentenza n. 4944 del 27/09/1982; Sez. 2, Sentenza n. 1670 del 14/05/1969; Sez. 2, Sentenza n. 3796 del 22/11/1968), indipendentemente dalla dimostrazione della sua entità (**danno-conseguenza**), alla cui determinazione si sarebbe dovuto **procedere in via equitativa**, in mancanza di elementi obiettivi da cui desumerne la misura (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 19849 del 18/07/2024)
- in termini più generali: la risarcibilità del danno presunto da atto lecito (un tempo, danno in re ipsa) che si concretizza nella compromissione dell' esercizio del diritto di godimento diretto è suscettibile di tutela indennitaria, in ragione della dimostrazione del fatto stesso dell'occupazione per un tempo significativo dell'intera superficie, senza che sia necessario fornire la prova - anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza - del concreto godimento che il proprietario ne avrebbe esercitato (Cass. Sez. U, Sentenza n. 33645 del 15/11/2022)....
- ... tuttavia, tale maggior aggravio probatorio non viene in considerazione nelle ipotesi speciali di imposizioni di limitazioni legali alla proprietà, in cui il legislatore prescrive il riconoscimento di un'indennità per il solo fatto che sia cagionato un danno (**danno-evento** che esige di essere dimostrato), qualsiasi esso sia, ivi compresa la "potenziale" privazione della facoltà di godere del fondo in conseguenza dell'occupazione.
- In questi casi, la realizzazione della condotta lesiva (pur se da atto lecito) legittima una presunzione (iuris tantum) di integrazione del **danno-conseguenza** (in tema di violazione delle distanze legali Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23404 del 01/08/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 5864 del 27/02/2023), la cui quantificazione può essere ammessa in via equitativa.

Concludendo: nel caso di lesione del diritto di proprietà derivante dall'esercizio di "poteri" compressivi prescritti dalla legge (danno da atto lecito), ciò che viene in evidenza è la primaria esigenza di protezione conseguente alla "consentita" contrazione del diritto di godimento del bene e, quindi, una limitazione all'esercizio di una delle facoltà riconnesse al diritto stesso: quindi, il **danno** è espresso dallo **stesso evento lesivo**, già in forza della speciale previsione normativa a mente della quale, se la limitazione del diritto cagiona un danno (danno-evento), è dovuta un'adeguata indennità

(ex art. 843, secondo comma, c.c.), la quale sembra discendere ex lege in via inferenziale dalla realizzazione dell'evento lesivo.

Sotto il profilo della definizione dell' onere probatorio, bisogna considerare la differenza tra **danno-evento (che deve essere provato) e danno-conseguenza (che è ricavabile in via presuntiva)**, così spiegandosi l'apparente antinomia tra le pronunce di Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20540 del 29/09/2020 (che si riferisce al danno-evento: *occupazione per un periodo limitato di una parte ridotta del cortile, senza alcun pregiudizio per le facoltà di uso dell'area da parte degli altri comproprietari*) e di Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1908 del 27/01/2009 (che si riferisce al danno-conseguenza: *indennità spettante come preventiva liquidazione del danno che potrebbe derivare al proprietario del fondo dal passaggio e dal protrarsi dell'occupazione*).

In concreto: essendo risultato provato che l' impresa appaltatrice che operava per conto del condominio aveva temporaneamente occupato il giardino di proprietà della ricorrente (così precludendone la potenzialità d'uso), per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori indispensabili sui beni condominiali, questo solo fatto avrebbe giustificato – al suo stesso manifestarsi - il riconoscimento di una "adeguata indennità" (più che di un risarcimento del danno in senso stretto). per il solo fatto che fosse stata preclusa la "potenziale" facoltà di uso a proprio vantaggio dell'area per il periodo emarginato, ricorrendo, all'uopo, ad una ponderazione equitativa.

Questo, dunque, il principio di diritto consacrato: **"In materia di rapporti di vicinato, la previsione speciale dell'art. 843 c.c. configura un'obbligazione propter rem, cui corrisponde l'obbligo per il vicino di versare un'adeguata indennità, da liquidare in via equitativa, quale conseguenza presunta della raggiunta prova del danno da occupazione temporanea dell'area in cui è avvenuto l'accesso, anche per il solo fatto della preclusione della potenziale facoltà di uso del fondo".**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**- una rimeditazione dell' affermata (a SS.UU. 4421/2007) autonomia del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e di impugnazione della delibera assembleare di spesa, sulla scorta di Cass. SS.UU. 9839/2021: quasi un reviremant -**

Come intitolato, quasi un reviremant quello reso da **Cassazione civile sez. III, 18/12/2024, n.33141**.

Si discute di un' opposizione all'esecuzione (rigettata nelle fasi di merito) nell'ambito di un'espropriazione immobiliare promossa dall'amministratore del condominio sulla base di titoli esecutivi di formazione giudiziale (decreto ingiuntivo e sentenza di rigetto della relativa opposizione).

L'esecutato spiegava ricorso per cassazione, facendo valere, in via principale, la (pretesa) caducazione del titolo esecutivo, per essere intervenuto l'annullamento, in sede giurisdizionale, delle deliberazioni condominiali sulle quali si fondava l'ingiunzione. In subordine opponeva la compensazione dei crediti portati dal titolo esecutivo con alcuni propri controcrediti (per spese giudiziali liquidate in sentenze che avevano definito controversie con lo stesso condominio, nonché per un rimborso preteso in conseguenza della revisione delle tabelle millesimali).

\*

La Corte riteneva irrilevante la dogliananza afferente la mancata prova del giudicato, formatosi sulle sentenze di annullamento delle deliberazioni condominiali su cui era fondata l'ingiunzione costituente il titolo esecutivo, deve ritenersi privo di effettivo rilievo ai fini dell'esito della presente controversia. Ciò perché:

- è orientamento consolidato quello secondo il quale "*nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve accogliere l'opposizione qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma*

*2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione" (cfr., tra le tante: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 19938 del 14/11/2012)*

- dunque, **non è necessario il passaggio in giudicato** delle sentenze di annullamento delle deliberazioni condominiali su cui si fonda l'ingiunzione emessa ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per determinare la caducazione della predetta ingiunzione
- quindi (passando dal generale al particolare) tale passaggio in giudicato deve ritenersi del tutto *irrilevante ai fini della presente controversia, essendo sufficiente a determinare la caducazione della predetta ingiunzione la mera perdita di efficacia* della delibera posta a suo fondamento, anche in base a provvedimento giudiziario non definitivo.

\*

Per la Corte, invece, è fondata la dogliananza afferente l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti (questione afferente il c.d. passaggio di giudicati), nonché la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 615, 645 c.p.c. 63 disp. att. c.c. 1137, 1418 c.c..

Secondo il ricorrente doveva trovare applicazione il consolidato principio in ragione del quale **non è possibile disporre la sospensione** del giudizio in cui si discuta dell'ingiunzione ottenuta dall'amministratore ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento del credito derivante dall'approvazione delle delibere condominiali di ripartizione dei contributi dovuti dai condòmini, in pendenza del giudizio di impugnazione di dette delibere, ferma restando la **successiva caducazione di quel titolo, in caso di accoglimento dell'impugnazione.**

Quindi, secondo il ricorrente, aveva errato la Corte di appello nel ritenere che non fosse deducibile con l'opposizione all'esecuzione promossa sulla base di siffatto decreto ingiuntivo l'annullamento delle deliberazioni in questione, frattanto intervenuto, quale fatto sopravvenuto alla formazione del titolo, dovendo esso essere necessariamente fatto valere nell'ambito del giudizio in cui il titolo si è formato.

#### **\*1) il principio generale accolto dalla SS.UU. 2007**

Il ricorrente (nel dedurre la sussistenza dei presupposti per la *sospensione per pregiudizialità*, ai sensi dell'art. 295 c.p.c., della causa di opposizione al decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la deliberazione condominiale su cui è fondata l'ingiunzione, ed alla conseguente *possibilità di dedurre, di contro, in sede di opposizione all'esecuzione, l'eventuale caducazione* del decreto, in virtù del sopravvenuto annullamento della predetta deliberazione) – dice la cassazione -

- si conforma all'indirizzo interpretativo fatto proprio dalle Sezioni Unite di questa Corte oltre quindici anni fa e mantenuto fermo per almeno il decennio successivo (cfr. Cass., Sez. U, Sentenza n. 4421 del 27/02/2007) secondo il quale "la **sospensione necessaria del processo ex art. 295 c.p.c.**, nell'ipotesi di giudizio promosso per il riconoscimento di diritti derivanti da titolo, ricorre **quando in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverte dell'inesistenza o della nullità assoluta del titolo stesso**, poiché al giudicato di accertamento della nullità la quale impedisce all'atto di produrre "ab origine" qualunque effetto, sia pure interinale si potrebbe contrapporre un distinto giudicato, di accoglimento della pretesa basata su quel medesimo titolo, contrastante con il primo;
- principio (inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta: Sez. 2, Sentenza n. 17014 del 20/07/2010; Sez. 2, Sentenza n. 4672 del 23/02/2017; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7741 del 24/03/2017) che – tuttavia – è **derogato, nella disciplina del condominio**, da un sistema normativo che mira all'**immediata esecutività del titolo**, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli di autonoma considerazione, sicché **il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo**, ottenuto ai sensi dell'art. 63

disp. att. c.c., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, restando **riservato al giudice dell'impugnazione il potere di sospendere ex art. 1137, comma 2, c.c., l'esecuzione della delibera**;

- non osta – cerziora al Corte - a tale disciplina derogatoria il possibile **contrasto di giudicati** in caso di rigetto dell'opposizione all'ingiunzione e di accoglimento dell'impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate (a) **in sede esecutiva**, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero (b) **in sede ordinaria** mediante azione di ripetizione dell'indebito)
- questa ricostruzione non contrasta con il coevo ammaestramento, secondo il quale (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 19938 del 14/11/2012; conf.: Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7741 del 24/03/2017; Sez. 1, Ordinanza n. 35847 del 22/11/2021, Rv. 663280; Sez. 1, Ordinanza n. 5235 del 28/02/2024) :secondo il quale "nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, **il giudice deve accogliere l'opposizione qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia**, per esserne stata l'esecuzione **sospesa** dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, **annullato** la deliberazione; né opera, con riferimento a detta sentenza, il divieto di **produzione nel giudizio di cassazione**, di cui all'art. 372 c.p.c., il quale si riferisce esclusivamente ai documenti che avrebbero potuto essere prodotti nel giudizio di merito e non si estende a quelli, successivi, comprovanti il venir meno dell'efficacia della deliberazione posta a base del provvedimento monitorio opposto"

Ne consegue che:

In base a tale ultimo indirizzo, **l'avvenuto annullamento delle delibere poste a fondamento dell'ingiunzione emessa ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. può essere fatto valere nel giudizio di opposizione avverso quell'ingiunzione, anche se derivante da sentenze non passate in giudicato e sopravvenuto alla proposizione dell'opposizione, finanche in sede di impugnazione (persino per la prima volta in sede di legittimità).**

Per altro verso, le Sezioni Unite hanno consacrato il canone decisorio **dell'autonomia e della rigorosa distinzione dell'ambito dell'oggetto del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. e di quello del giudizio di annullamento delle deliberazioni condominiali** su cui il decreto stesso si fonda, il che significa che la sopravvenuta perdita di efficacia della delibera su cui si fonda il decreto ingiuntivo può essere dedotta nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo (anche al di fuori di ogni termine di preclusione e addirittura in sede di legittimità)

**Ma “possibilità” non è “necessità”**: la sopravvenuta invalidazione non deve necessariamente essere dedotta (solo) nel giudizio di opposizione, pena, in mancanza, il formarsi definitivo del giudicato giudicato, non più controvertibile, sulla validità della deliberazione e sull'esistenza del credito del condominio. Sicchè, una volta intervenuta l'invalidazione, è, **pur sempre, possibile l'eventuale successiva contestazione di tale credito sulla base dell'avvenuto annullamento della deliberazione sottostante, che ne costituisce il titolo giuridico.** Il condomino può sempre:

- opporre l'avvenuta caducazione del titolo esecutivo (cioè del decreto ingiuntivo) in sede di opposizione all'esecuzione,
- esperire l'azione di ripetizione delle somme pagate in virtù del decreto ingiuntivo fondato su una delibera condominiale successivamente annullata.

Questo particolare regime è fondato sulla **peculiarità della materia condominiale** e sulla specialità della relativa disciplina, anche processuale, in relazione alla tutela di esigenze di correnteza dell'**escussione dei crediti deliberati dalle assemblee**, prevalente sulle esigenze di coordinamento

processuale e sostanziale (art. 63 disp. att. c.c., da una parte, e validità delle deliberazioni condominiali su cui il decreto stesso si fonda, dall'altra):

- il giudicato che si forma all'esito del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo per la riscossione dei crediti condominiali, non si estende alla validità delle deliberazioni su cui si fonda l'ingiunzione, viene ad essere caducato dall'esterno, in caso di annullamento di tali deliberazioni. Dunque, non può in nessun caso impedire all'eventuale annullamento di tale delibera di determinare la caducazione del decreto ex artt. 336 e 337 c.p.c., quale provvedimento dipendente dall'annullamento delle deliberazione che sono poste a fondamento dell'ingiunzione
- è così, sia **impedito il conflitto di giudicati** che renda necessario esperire i mezzi straordinari di impugnazione, potendosi risolvere l'eventuale contrasto sulla base del canone dell' automatica caducazione, nonché di altri strumenti processuali, operanti nella fase dell'esecuzione forzata, ovvero, in mancanza, attraverso una successiva autonoma azione di ripetizione di indebito
- l'annullamento della deliberazione su cui si fonda l'ingiunzione emessa ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. rappresenta un **fatto sopravvenuto all'emissione del decreto ingiuntivo** la cui concreta operatività, è **preclusiva all'operatività della regola ordinaria secondo cui il giudicato copre il dedotto e il deducibile**. tale regola opera, del resto, esclusivamente con riguardo al rapporto che costituisce oggetto specifico del giudizio all'esito del quale si è formato il giudicato (ed il titolo esecutivo), ma non con riguardo a fatti relativi a questioni estranee a tale rapporto e, quindi, all'oggetto del giudizio
- in conclusione, **va escluso – in radice - il possibile formale conflitto di giudicati tra i due giudizi in esame ammettendosi, sostanzialmente senza limiti processuali, la possibilità di proporre l'opposizione all'esecuzione per dedurre la avvenuta caducazione del titolo costituito dal decreto ingiuntivo** emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nonché l'azione di ripetizione, laddove l'opposizione all'esecuzione non sia possibile.

#### **\*2) la successiva erosione, all'esito di SS.UU. 9839/2012**

I presupposti logici e sistematici di tale indirizzo interpretativo hanno subito, negli anni più recenti, *una sorta di progressiva "erosione"*, culminata con altra decisione delle Sezioni Unite di questa Corte (Cass., Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021) che:

- non ha espressamente contraddiritto tale indirizzo o dichiarato il superamento di tutte le sue implicazioni concrete,
- ma ha affermato che "nel giudizio di **opposizione al decreto ingiuntivo** emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare
  - sia la **nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio** della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione,
  - sia l'**annullabilità** di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita **domanda riconvenzionale di annullamento** contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione"
- non si tratta di precedente isolato, posto che (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 18129) si era già affermato il principio per cui "il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali ha ad oggetto **l'intera situazione giuridica controversa**", sicché è al momento della decisione che occorre avere riguardo per la verifica della sussistenza delle condizioni dell'azione e dei presupposti di fatto e di diritto per l'accoglimento della domanda di condanna del debitore; ne consegue che l'annullamento della delibera di riparto, su cui era radicato il decreto ingiuntivo, non preclude al **giudice dell'opposizione**

di pronunciare sul merito della pretesa, emettendo una sentenza favorevole ove l'amministratore dimostri che il **credito azionato sussiste**, è **esigibile** ed il **condominio ne è titolare**, ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c.")

Interessante (ed innovativa, per certi versi) la conclusione che da questa trae la Corte, affermando che si rende **difficile continuare a sostenere**

a) **l'insussistenza dei presupposti per la sospensione del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo** (che riguarda "l' intera situazione giuridica controversa) **ai sensi dell'art. 295 c.p.c., laddove sia pendente quello di impugnativa delle deliberazioni sottostanti**

b) comunque, in generale, per la **necessaria attivazione degli altri strumenti processuali** che assicurano il coordinamento preventivo tra tali giudizi, quali la **riunione** dei procedimenti ovvero la **sospensione** di cui all'art. 337, comma 2, c.p.c. (o anche l'eventuale rilievo della **continenza** ai sensi dell'art. 39 c.p.c., laddove la si ritenga configurabile),

Con questa soluzione, spiega la cassazione, viene ad essere **compromessa** (con la possibilità di dedurre nel giudizio di opposizione a d.i. la nullità e l'annullabilità della delibera) **la stessa premessa sistematica della differenza ed autonomia di oggetto tra i due giudizi**, che ne costituisce la base.

Una chiosa: questa ricostruzione apre la via ad una diversa considerazione della questione afferente l' invalidità della delibera, **a tutti i giudizi sui contributi dovuti dai condòmini e di quelli di impugnativa delle relative deliberazioni dell'assemblea**, dovendosi riconoscere, anche in questo caso (e non solo quando si controverta di **opposizione a decreto ingiuntivo** per oneri condominiali e coeva opposizione a decreto ingiuntivo) la possibilità di **far valere, in ogni caso, gli strumenti di coordinamento successivo tra le rispettive pronunzie**, vale a dire l'**opposizione all'esecuzione e/o l'azione di ripetizione di indebito**, nel caso in cui (in difetto di coordinamento preventivo) si siano realizzate pronunzie contrastanti.

### \*3) dal generale al particolare

Poste queste premesse, rileva la Corte (affermendo un mix tra "overruling all' inverso" e "tutela dell'affidamento processuale" che una tale questione *non assume concreto rilievo nel presente giudizio, che deve esser decisa sulla base dei principi affermati nella giurisprudenza di questa Corte a partire dal 2007 e, quale diritto vivente, pacificamente applicati fino ai recenti arresti richiamati nel paragrafo precedente, in base ai quali, sul presupposto della autonomia dell'oggetto del giudizio di opposizione all'ingiunzione emessa ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. e di quello di impugnativa della deliberazione condominiale sottostante*, erano garantiti al condòmino (cui erano negati gli strumenti di coordinamento preventivo, in primo luogo la sospensione di cui all'art. 295 c.p.c.) gli indicati strumenti di coordinamento successivo di eventuali pronunzie contrastanti (**opposizione all'esecuzione; azione di ripetizione di indebito**).

Infatti, quando il giudizio di opposizione era stato incardinato:

- non era possibile né ottenere la sospensione del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., né introdurre in tale giudizio questioni attinenti alla validità della deliberazione sulla base del quale era stata emessa l'ingiunzione
- in concreto, il Tribunale aveva espressamente considerata irrilevante la pur proposta questione afferente la validità delle deliberazioni condominiali alla base del decreto opposto e, come tale, inammissibile, proprio sulla base della coerente applicazione dell'indicato "diritto vivente", che garantiva al condòmino, peraltro, la possibilità di dedurre l'eventuale annullamento delle deliberazioni stesse mediante una successiva opposizione all'esecuzione (ovvero, in mancanza, una successiva azione di ripetizione di indebito), senza preclusioni di sorta

In pratica – dunque – va escluso che *il giudicato formatosi nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo possa estendersi alla questione della validità delle deliberazioni in base alle quali era*

*stata emessa l'ingiunzione e, al tempo stesso, impone di ammettere che la decisione sulla suddetta validità, pronunciata in altro giudizio, possa essere fatta valere in sede di opposizione all'esecuzione dal condòmino debitore.*

Ciò impone una nuova verifica da parte del giudice del rinvio, cui è demandato di accertare e rivalutare, sulla scorta dei principi surrichiamati se le deliberazioni condominiali di cui è stato documentato l'annullamento (indipendentemente dalla definitività dei provvedimenti giudiziari che hanno disposto tale annullamento), costituiscono effettivamente il fondamento del decreto ingiuntivo posto a base dell'esecuzione e se, quindi, il loro annullamento ha effettivamente determinato la caducazione del titolo esecutivo.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### - condominio, mediazione e negoziazione assistita -

Interessanti spunti operativi offre **Cassazione civile sez. III, 18/12/2024, n.33147.**

Gli attori agivano in giudizio per ottenere il risarcimento dei danni subiti dal proprio appartamento, a causa di una perdita d'acqua proveniente dall'appartamento sovrastante di proprietà dei convenuti, i quali – a loro volta – chiamavano in causa il condominio, assumendo la proprietà condivisa dell'impianto dal quale si era ingenerata l'infiltrazione.

I principi posti dalla Corte riguardano essenzialmente le problematiche connesse alla necessità di dar seguito alla c.d. mediazione obbligatoria ed alla negoziazione assistita.

Quanto alla mediazione = la domanda originariamente avanzata certamente non era "in materia di condominio", trattandosi di una domanda relativa a danno da cose in custodia avente ad oggetto gli appartamenti di proprietà esclusiva delle parti. Riferita la questione alla domanda riconvenzionale Cass., Sez. U, Sentenza n. 3452 del 07/02/2024, consente di ritenere correttamente affermata la procedibilità della domanda, senza necessità di mediazione, in quanto l'estensione dell'oggetto del giudizio, conseguente alla chiamata in causa del condominio da parte dei convenuti, non poteva, di per sé, determinare la necessità di alcuna mediazione obbligatoria.

Quanto alla negoziazione assistita = si faceva questione della decorrenza del termine di trenta giorni che la ricoprente voleva – erroneamente far decorrere dal termine (30 giorni) del perfezionamento della c.d. compiuta giacenza: infatti -essi sostengono - la loro partecipazione (ed adesione), era ancora possibile quando il procedimento si svolse tra attore e convenuto: infatti, il termine di un mese per l'adesione non iniziava a decorrere da quando la raccomandata di invito era stata depositata presso l'ufficio postale e - sempre secondo tale prospettazione - in tal caso la comunicazione avrebbe dovuto ritenersi perfezionata solo dopo i 30 giorni di giacenza del plico presso l'ufficio postale.

Tesi disattesa dalla Cassazione, secondo la quale "basta la semplice comunicazione" (ovvero, che la raccomandata sia giunta a destinazione):

- anche se il periodo di giacenza presso l'ufficio postale delle ordinarie raccomandate è di trenta giorni (prima della restituzione del plico al mittente), da ciò non deriva affatto che il perfezionamento della comunicazione effettuata tramite lettera raccomandata ordinaria debba ritenersi verificato allo scadere del trentesimo giorno
- al più, esso può ritenersi verificato dopo **dieci giorni**, per analogia con la regola valida per la **notificazione degli atti giudiziari** (cfr., in proposito, con riguardo agli atti impositivi notificati dall'Agenzia delle Entrate a mezzo raccomandata ordinaria: Cass., Sez. 6 - 5, ordinanza n. 2047 del 02/02/2016; Sez. 6 - 5, ordinanza n. 19958 del 10/08/2017; Sez. 5, Ordinanza n. 10131 del 28/05/2020), ove non voglia reputarsi operante la presunzione di conoscibilità per il raggiungimento dell'indirizzo del destinatario ai sensi dell'**art. 1335 c.c.**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### - condominio, consumatore e foro esclusivo: "sdoppiamento" dei fori (entrambi consumeristici) nel caso di azione di singoli condomini, in ipotesi di "rappresentanza reciproca" e legittimazione sostitutiva -

Di rilevantissimo interesse (e non solo per l'aspetto processuale) il pronunciamento reso da **Cassazione civile sez. II, 20/12/2024, n. 33643**.

Una condoina convenne al giudizio del Tribunale l'impresa appaltatrice, chiedendo che fosse dichiarata la risoluzione per inadempimento di un contratto di appalto stipulato dal committente condominio, al quale apparteneva l'appartamento in proprietà solitaria, chiedendo contestuale condanna al risarcimento del danno.

Assumeva (questo il nocciolo) della questione, di essere **legittimata ad agire direttamente in quanto il condominio non autorizzava l'amministratore a intraprendere azioni giudiziarie contro l'appaltatrice**.

Adduceva di aver adito il foro del consumatore (quello della sua residenza) e non quello del "condominio" (*rectius* del luogo in cui è situato il condominio). Questa l'eccezione dell'impresa convenuta, che veniva accolta dal Tribunale, perché la controversia riguarda il rapporto contrattuale del condominio e pertanto non risultava applicabile la tutela del foro del consumatore relativa al singolo condomino.

Avverso questa decisione proponeva ricorso per regolamento di competenza la condoina attrice. Questi i motivi di ricorso, che la Corte riteneva assolutamente fondati.

a. violazione dell'art. 66 - bis cod. cons. e dell'art. 19 c.p.c.: la competenza territoriale, in base a tali norme, spetta al foro di residenza o domicilio del consumatore e la ricorrente, in qualità di condoina, agiva per la tutela dei propri diritti di comproprietaria e per il risarcimento dei danni, potendo dunque avvalersi del foro del consumatore. Erroneamente, dunque, il Tribunale (pur riconoscendole la qualifica e lo status di consumatore), stabiliva la competenza del foro del condominio, in contrasto con la giurisprudenza consolidata che tutela il consumatore nel proprio foro di residenza (Cass. 3494/2024). Questi i principi posti dalla decisione evocata dalla ricorrente:

*Nella ricostruzione del diritto vivente in materia di foro del consumatore, non può essere stabilito né legislativamente, né contrattualmente in nessun altro luogo diverso da quello in cui il consumatore ha sede, con i seguenti corollari:*

1. deroga delle norme sulla competenza del codice di procedura civile;
2. nullità delle clausole che stabiliscono come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore; 3 non operatività dell'art. 1182 co. 3 c.c.

*Una persona risiede là dove dimora abitualmente (elemento oggettivo) e volontariamente (elemento soggettivo), così come si manifesta dalle consuetudini di vita e dallo svolgimento delle normali relazioni sociali. In quel luogo permane la residenza anche quando la persona si rechi altrove per ragioni di lavoro o per altre ragioni, sempre che conservi in quel luogo l'abitazione, vi ritorni quando possibile e vi mantenga il centro delle proprie relazioni familiari e sociali.*

L'errore imputato al Tribuanle è quello di aver

- **ignorato il diritto del singolo condoino di agire autonomamente per i diritti inerenti alla propria quota di proprietà, beneficiando delle garanzie offerte al consumatore**
- trascurato la specificità della circostanza in forza della quale la ricorrente ha intrapreso **l'azione presso il tribunale adito non solo per la tutela pro-quota sulla proprietà comune, ma anche per la tutela dei diritti esclusivi sulla propria proprietà privata**
- quindi (anche in forza del rilievo secondo il quale l'assemblea non aveva autorizzato l'amministratore ad agire) **il giudice avrebbe dovuto applicare il foro del consumatore in relazione alla controversia civile promossa dalla condòmina, anziché attribuire la competenza territoriale al foro del condominio.**

Queste doglianze sono pienamente condivise dalla Corte, che - introducendo un ragionamento di più ampia portata: quello della differenziazione soggettiva tra condonni e condominio e, quindi, arrivando -per certi versi – a confermare una “soggettivazione” dell'ente- rileva:

- correttamente il Tribunale richiama il consolidato orientamento di legittimità, secondo il quale *l'iniziativa giudiziaria dell'amministratore, volta alla tutela di un diritto comune dei condòmini, non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa di tale diritto*
- si innerva, così, una forma di *rappresentanza reciproca*, che conferisce a ciascun condomino una legittimazione sostitutiva
- l'azione del condomino si sviluppa, a sua volta, in una duplice prospettiva, in quanto *nel tutelare il proprio diritto (solitario), non può evitare di difendere contemporaneamente i diritti degli altri condòmini*" (così, Cass. 35576/2021: La peculiare natura del condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, i quali devono intendersi rappresentati "ex mandato" dall'amministratore, comporta che l'iniziativa giudiziaria di quest'ultimo a tutela di un diritto comune dei condomini non priva i medesimi del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto, nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca. Ne consegue che il condomino che interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore, per far valere diritti della collettività condominiale, non è un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei, ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni e, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado, fissati nell'art. 344 c.p.c.)

Corretta la base di partenza, ma errato il punto di arrivo.

La Corte territoriale, infatti, evocando la “sostituzione del condomino-mandante al proprio mandatario-amministratore), conclude affermando che l'azione giudiziaria nei confronti di un terzo doveva essere introdotta (non nel foro del consumatore-solitario, ma) dinanzi al giudice che sarebbe stato competente a conoscere della causa se fosse stata instaurata direttamente dal condominio, perché il diritto del condomino trova origine nel rapporto contrattuale stipulato dal mandatario con il terzo.

Sarebbe “assurdo” secondo la Corte di Appello (ma non lo è per il giudice di legittimità) ipotizzare una pluralità di fori, per ogni singolo condomino, ciascuno dei quali potrebbe, in astratto, promuovere un autonomo giudizio presso il proprio foro del consumatore, determinato in base alla propria residenza, pur avendo ad oggetto sempre lo stesso contratto stipulato tra il condominio e il terzo.

Infatti, dal precedente evocato, osserva la Cassazione, non segue logicamente tale conclusione riguardo al foro competente per l'azione del singolo condomino, perché la decisione evocata si concentra sulla *legittimazione ad agire del singolo condomino* in relazione alle parti comuni dell'edificio, affermando che tale legittimazione sussiste anche *in presenza di un'azione giudiziaria dell'amministratore*. Ma la sentenza non si occupa punto dell'individuazione del foro competente per l'azione del singolo condomino quando agisce al posto del condominio.

In queste ipotesi, rileva la Corte, **gli interessi presidiati dalla previsione del foro del consumatore, si appuntano in capo al condomino attore.**

Queste le pronunce richiamate:

Cassazione civile sez. un., 01/10/2003, n.14669: La disposizione dettata dall'art. 1469 bis comma 3 n. 19 c.c. si interpreta nel senso che il legislatore, nelle controversie tra consumatore e professionista, ha stabilito la competenza territoriale esclusiva del giudice del luogo in cui il consumatore ha la residenza o il domicilio elettivo, presumendo vessatoria la clausola che prevede una diversa località come sede del foro competente, ancorché coincidente con uno di quelli individuabili sulla base del funzionamento dei vari criteri di collegamento stabiliti dal codice di procedura civile per le controversie nascenti dal contratto

Cassazione civile sez. II, 18/12/2023, n.35275: In presenza dei presupposti di cui all'art. 3, d.lg. n. 206 del 2005, come modificato dal d.lg. n. 221 del 2007, non è consentita l'applicazione del cumulo soggettivo di cui all'art. 33 c.p.c., dovendosi applicare la regola derogatoria della competenza prevista dall'art. 66-bis d.lg. n. 206 del 2005, quand'anche in presenza di consumatori aventi residenza o domicilio in luoghi differenti.

E, dunque, **riconosciuta la qualità di consumatore al singolo condòmino, in quanto persona fisica che opera per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale** (sempre Cass. 35576/2021), si deve necessariamente concludere per la **possibile coesistenza di una distinta**

**pluralità di fori consumeristici** (in relazione al medesimo rapporto sostanziale che coinvolga sia il condominio, come ente-, sia i singoli condomini). Questo rilievo consente **al singolo condomino di avvalersi della disciplina di protezione prevista per i consumatori**, inclusa l'individuazione del foro competente nel proprio luogo di residenza o domicilio (per evitare che l'utente debba sostenere giudizi lontani dal proprio domicilio o residenza, con aggravio di costi e difficoltà di accesso alla giustizia, ecc.).

Del resto (e definendo come “affrettata” la conclusione cui è giunto il Tribunale) l’ ordinamento appronta specifici rimedi (che sono facilmente intuibili, ma che la Corte non specifica nel dettaglio) **per armonizzare l’astratta ipotesi nella quale ciascun consumatore promuove un (diverso ed autonomo giudizio presso il proprio foro del consumatore**, determinato in base alla propria residenza, pur avendo ad oggetto sempre lo stesso contratto stipulato tra il condominio e il terzo"). Testualmente: “nella (remota) ipotesi che l’inconveniente si verifichi, il sistema processuale conosce rimedi”.

\*\*\*\*\*

#### **- trascrivibilità del pignoramento contro il trust: un obiter sul condominio assunto come (impropria) pietra di paragone-**

La decisione di **Cassazione civile sez. III, 23/12/2024 n.34075**, pur se resa in una fattispecie assolutamente non assimilabile a quella oggetto della presente disamina, si segnala per il riferimento al “condominio”, al quale si continua a negare (peraltro in modo tralatizio) una distinta ed autonoma soggettività giuridica.

Il caso: il giudice dell'esecuzione dichiarava la *nullità della trascrizione del pignoramento immobiliare da cui era scaturita l'esecuzione* e - senza chiudere anticipatamente il processo esecutivo (ma revocando l'ordinanza di vendita) - ordinava la rinnovazione (ex art. 162 c.p.c.) della predetta formalità: ad avviso del giudice, il pignoramento - contenente l'ingiunzione ex art. 492 c.p.c., era stato rivolto al "sig. xxx Trustee del Trust" e al "Trust in persona del Trustee sig. xxx." - ed era stato *trascritto nei RR.II.* con nota indicante (alla Sezione C - Soggetti) "Contro Trust Ri." e (al quadro D - Ulteriori informazioni) "Trustee: sig xxx" e, quindi "nei confronti di soggetto inesistente".

Il creditore procedente proponeva opposizione ex art. 617 c.p.c.

Su istanza del creditore intervenuto nell'espropriazione immobiliare, veniva chiamato in causa il sig. xxx, già trustee del Trust Ri., poi sostituito da altro soggetto.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione proposta, dichiarando la validità della nota di trascrizione e revocando l'ordinanza del giudice dell'esecuzione.

Il giudice del merito dava atto dell'esistenza di due distinti orientamenti in relazione alla trascrizione di atti contro o a favore del trust: il Tribunale, pur dando atto di un contrario orientamento, che – appunto – negava la validità della trascrizione effettuata in odio al trust, dichiarava di condividere l' opposto orientamento, secondo il quale deve ritenersi legittima la trascrizione effettuata nei confronti del trust.

Ciò in quanto:

- la trascrizione in favore del trust non presuppone la soggettività dello stesso,
- la disciplina della Convenzione dell'Aja, precisa, infatti: "Il trustee che desidera registrare beni mobili o immobili o i titoli relativi a tali beni, sarà abilitato a richiedere l'iscrizione nella sua qualità di trustee o in qualsiasi altro modo che rivelì l'esistenza del trust, a meno che ciò sia vietato dalla legge dello Stato nella quale la registrazione deve aver luogo ovvero incompatibile con essa" (art. 12),
- il nostro ordinamento, anzi, riconosce altre ipotesi di pubblicità immobiliare in cui si procede analogamente, pur in assenza di soggettività giuridica, portando a conferma del

principio la trascrivibilità dei pignoramenti immobiliari in favore di un condominio ovvero gli atti di costituzione mediante conferimento a favore del fondo immobiliare chiuso.

Proponeva impugnazione il Trustee, resistita dall' esecutante: la Corte – come vedremo – condivideva la censura e, decidendo nel merito, al complessivo esito del giudizio, decidendo nel merito rigettava l' opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta dell'esecutante avverso il provvedimento del giudice dell'esecuzione del Tribunale, col quale veniva dichiarata la nullità della trascrizione del pignoramento immobiliare ed ordinata la rinnovazione (ex art. 162 c.p.c.) della trascrizione del pignoramento.

La Corte accoglieva il (secondo) motivo di ricorso (principale) che deduceva la "violazione e/o falsa applicazione dell'art. 12 Convenzione dell'Aja, ratificata dall'Italia con legge n. 364/89 in relazione agli artt. 2643,2645. 2659 c.c.", per avere il giudice di merito fondato la propria decisione su un'erronea lettura della predetta Convenzione, la quale fa rinvio alla legge nazionale, che, contrariamente a quanto affermato nella sentenza impugnata, pretende che la trascrizione sia eseguita nei confronti di soggetti, non già di rapporti privi di soggettività, come il trust.

La Corte riteneva la dogianza complessivamente fondata sulla scorta dei seguenti rilievi:

- si trattava di trust interno, istituto ritenuto perfettamente legittimo, in quanto ritenuto ammissibile dalla giurisprudenza di legittimità che, sin dalla pronuncia di Cass., Sez. 1, Sentenza n. 10105 del 09/05/2014, ha agevolmente superato il problema, logicamente pregiudiziale e rilevabile ex officio, della riconoscibilità del trust interno e ha attribuito espressamente la patente di validità (e di utilità) al trust "endoconcorsuale", senza sollevare alcuna questione relativa all'eventuale assenza di elementi di estraneità
- perimetrazione giurisprudenziale poi confermata anche da successivi arresti che hanno reputato ammissibile la figura del trust interno, ferme restando l'esigenza "di una valutazione complessiva indirizzata a vagliare la causa concreta del programma negoziale del trust e della meritevolezza degli interessi ad esso correlati, in ossequio ai principi generali che governano lo svolgimento del giudizio di liceità riservato ad ogni fattispecie negoziale" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 3128 del 10/02/2020, Rv. 657143 - 01), e l'applicazione dei rimedi ordinamentali per colpire abusi o atti in frode (ad esempio, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 19376 del 03/08/2017 e Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 24986 del 09/11/2020)
- il fatto che il trust interno sia, quantomeno astrattamente, ammissibile e riconoscibile nel nostro ordinamento non comporta affatto che l'istituto di common law debba essere "italianizzato" o "nazionalizzato" - e, cioè, adattato al sistema sino al punto di travisarne la struttura e le caratteristiche - posto che è la legge regolatrice straniera scelta dal disponente a disciplinare la **validità**, l'interpretazione, gli effetti e l'amministrazione del trust (così l'art. 8 della Convenzione de L'Aja), mentre sono assoggettate alla **lex fori** soltanto le **questioni preliminari** relative alla validità dei testamenti o di altri atti giuridici in virtù dei quali i beni sono **trasferiti** al (rectius, posti sotto il controllo del) trustee (così l'art. 4 della Convenzione de L'Aja).

La sentenza di merito viene censurata dal giudice di legittimità, posto che essa non considera l'univoco precedente della giurisprudenza di legittimità (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 2043 del 27/01/2017), secondo il quale "Il pignoramento di beni immobili eseguito nei confronti di un "trust" in persona del "trustee", e non di quest'ultimo", è illegittimo, in quanto il "trust" è un ente privo di personalità giuridica, costituendo un mero insieme di beni e rapporti destinati ad un fine determinato, formalmente intestati al "trustee", il quale è l'unico soggetto che, nei rapporti con i terzi, è titolare dei diritti conferiti nel patrimonio vincolato.

Alla fine di un articolato percorso motivazionale (alla cui lettura integralmente si rinvia, non avendo diretta inerenza con l' oggetto della presente disamina, la Corte ribadisce che non esiste "**il trust**

**XXX in persona** del trustee" (come se il trustee fosse il legale rappresentante di un ente dotato di una sua soggettività autonoma), ma, piuttosto, il "**trustee del trust** XXX, nella sua qualità". Infatti:

- "Il **trust non è un soggetto giuridico dotato di una propria personalità** e il trustee è l'unico soggetto di riferimento: nei rapporti con i terzi interviene **il trustee che non è il legale rappresentante del trust**, ma colui che dispone del diritto; la responsabilità patrimoniale del trustee per atti e fatti compiuti nell'esercizio della propria funzione a seconda della legge regolatrice applicabile può essere personale e illimitata (salvo il diritto al rimborso), come appunto accade nel Regno Unito, ovvero con diritto dei terzi ad essere soddisfatti direttamente con il fondo in trust" (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 28363 del 22/12/2011);
- "Il trust non è un soggetto giuridico dotato di una propria personalità ed **il trustee è l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi**, non quale "legale rappresentante" di un soggetto (che non esiste), ma come soggetto che dispone del diritto. L'effetto proprio del trust validamente costituito è dunque quello non di dar vita ad un nuovo soggetto, ma unicamente di istituire un patrimonio destinato al fine prestabilito" (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 10105 del 09/05/2014);
- "Il trust non è un ente dotato di personalità giuridica, ma un **insieme di beni e rapporti destinati ad un fine determinato e formalmente intestati al trustee**, che è l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi non quale legale rappresentante, ma come colui che dispone del diritto. Ne consegue che esso non è litisconsorte necessario, ad esempio, nel procedimento per la dichiarazione di fallimento della società che vi ha conferito l'intera sua azienda, comprensiva di crediti e di debiti, in quanto l'effetto proprio del trust non è quello di dare vita ad un nuovo soggetto di diritto, ma quello di istituire un patrimonio destinato ad un fine prestabilito." (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 3456 del 20/02/2015, Rv. 635535 - 01).

Ne segue che **le formalità pubblicitarie, rilevanti a fini civili, relative a un trust devono essere eseguite non già nei confronti di un inesistente "soggetto" denominato trust, bensì del trustee** (in tale qualità), **a pena di nullità, ex artt. 2659 e 2665 c.c.**, della nota in ragione dell'assoluta indeterminatezza (melius, inesistenza) del soggetto a cui la formalità si riferisce.

E veniamo, quindi, ad una (non troppo approfondita) affermazione, che riguarda più da vicino l'oggetto della presente disamina. A confutare tale ricostruzione non vale, afferma la Corte, il riferimento alla **trascrivibilità di un pignoramento immobiliare a favore di un condominio**.

Osserva (e ripete) la Corte che, secondo un tradizionale insegnamento, il **condominio è un ente di gestione e non un soggetto giuridico**: tale formalità (la trascrivibilità del pignoramento in favore del condominio) è oggi prevista dall'art. 2659, comma 1, n. 1), ult. periodo, c.c., per **espressa volontà del legislatore** che - con l'art. 17, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220 - ha modificato la norma; perciò – così entimematicamente osserva la Corte - l'esplicita previsione normativa, mancante per il trust, esclude la comparabilità delle diverse fattispecie.

Una nota: il compito di una rassegna informativa di giurisprudenza è quello (ad avviso di chi cura la presente disamina) di dar asetticamente conto del contenuto delle decisioni assunte e non di dar seguito ad un' analisi ed una disamina del loro contenuto, ne – tampoco – di affermarne la loro condivisibilità. Per questo ci siamo limitati a riportare l'affermazione della Corte, che continua a negare (peraltro, non in modo così determinato ed uniforme come la pronuncia vorrebbe far credere) una distinta ed autonoma soggettività giuridica al condominio.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**- ancora su 1127: sopraelevazione e volumetria: realizzazione di accesso diretto al locale soffitta, prima raggiungibile solo dall'appartamento dei condomini proprietari dell'appartamento all' ultimo piano -**

Con questa decisione **Cassazione civile sez. II, 22/12/2024, n.33919**, corregge un errore dei giudici del merito, arrestando – al tempo stesso – interessanti principi in diritto.

Il caso: i ricorrenti (senza – tuttavia – incontrare il favore dei giudici di prossimità) chiedevano fosse accertato il loro diritto quello di *realizzare nel vano scala condominiale due ulteriori rampe, con pianerottolo intermedio, per poter accedere ad un locale soffitta originariamente avente accesso direttamente dall'appartamento dei predetti appellanti, mediante una botola*.

La Corte di appello diniegava il diritto, ritenendo che l'intervento, rientrasse astrattamente nell'ambito della ristrutturazione, in questo categoria concettuale facendo rientrare sia l'intervento che implica aumento dell'altezza dell'edificio, sia la trasformazione dei locali e delle volumetrie preesistenti, ma, in concreto, realizzasse un' innovazione della cosa comune, poiché le realizzazione delle due nuove rampe di scale implicava una "... immutazione della destinazione originaria dello spazio comune" (cfr. penultima pagina della sentenza impugnata).

Il ricorso per cassazione proposto dai soccombenti, incontrava il favore della Corte, che condivideva la dedotta violazione o falsa applicazione degli artt. 817, 934, 1102, 1120 e 1127 c.c., nullità della sentenza per insufficienza della motivazione ed omesso esame di un fatto decisivo, perché la Corte di Appello avrebbe *erroneamente* ravvisato, nell'intervento realizzato dagli odierni ricorrenti e debitamente assentito dalle autorità competenti, *un illecito asservimento di parte della cosa comune a vantaggio esclusivo della loro proprietà individuale, con conseguente limitazione dei diritti degli altri condomini*. Si trattava, infatti, di un intervento avente ad oggetto un sottotetto, in precedenza accessibile soltanto mediante una botola posta all'interno del loro appartamento, e che era risultato accertato che *la realizzazione di una nuova rampa di scale non pregiudicava l'utilizzo della colonna da parte degli altri partecipanti al condominio, né minava la sicurezza e la stabilità dell'edificio, né limitava l'illuminazione del vano scala dello stabile*.

Erroneamente – dice la Cassazione – era stato, dai giudici del merito, evocato un precedente, secondo il quale si trattava di esercizio del diritto di sopraelevazione, che – pur essendovi più proprietari dell'ultimo piano - può, in concreto, anche essere *esercitata singolarmente da ciascun condomino per la parte posta verticalmente al disopra della propria porzione di proprietà esclusiva quando questa sia divisa e non in comunione pro-indiviso* (Cass. sez. 2, 24/02/2006, n. 4258). Ciò significa, ricapitola la Cassazione:

- a. in punto di fatto vi era l'accertamento che i condomini avevano realizzato, nel caso di specie, una sopraelevazione del loro immobile,
- b. in punto di diritto, si era cerziorata la possibilità di detto intervento, poiché eseguita sullo spazio posto verticalmente al disopra della porzione di proprietà esclusiva degli odierni ricorrenti.

Ma stando così le cose, ricorda la Corte, i giudici del merito avrebbero dovuto innanzitutto verificare:

- se la sopraelevazione fosse **in concreto consentita sulla scorta di quanto disposto dall'art. 1127 c.c.**
- in caso di risposta positiva al quesito, applicare i principi, che sono ribaditi, secondo cui
  - il condomino che ha diritto di sopraelevare ha facoltà di **apportare le modifiche necessarie alla scala comune, mediante le indispensabili demolizioni e le successive ricostruzioni a livello più elevato**" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6362 del 09/12/1980)
  - l'art. 1127 c.c., "... nel consentire al proprietario dell'ultimo piano di sopraelevare nuovi piani e nuove fabbriche, gli conferisce **in modo implicito il diritto di prolungare in senso verticale le parti comuni dell'edificio, ivi comprese le scale**, al fine di eseguire la nuova costruzione e di renderla praticabile ..." (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3763 del 22/10/1976, Rv. 382465).

Ha, dunque, errato la Corte nel ritenere che trovasse applicazione la disposizione dell'art.1102 c.c. (pari uso) e non quella della sopraelevazione (1127 c.c.) che – come abbiamo appena visto – presuppone ed implica anche la possibilità (implicitamente compresa in quella di costruire sopra l'ultimo piano) di intervenire sulle parti comuni per garantire l'accesso al nuovo manufatto.

Testualmente: è *erronea la statuizione con la quale la Corte distrettuale ha ravvisato, nel prolungamento della scala ... sic et simpliciter una modifica della destinazione originaria dello spazio comune, per la cui esecuzione occorreva l'autorizzazione degli altri partecipanti al condominio o alla comunione, senza prima verificare in concreto se la sopraelevazione fosse da ritenersi lecita ai sensi dell'art. 1127 cc.* Detto prolungamento, infatti - a fronte del previo accertamento di una legittima sopraelevazione- avrebbe potuto essere considerato in sé lecito, in quanto compreso implicitamente nella facoltà di sopraelevazione, trattandosi di opera necessaria a rendere praticabile la nuova fabbrica derivante dal prolungamento, in senso verticale, della proprietà esclusiva dell'autore della sopraelevazione.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**- decreto ingiuntivo per contributi condominiali e piano di riparto come condizione di esigibilità? -**

Un utile ripasso in tema di perimetrazione dell'azione monitoria per il pagamento degli oneri condominiali è distesa in **Cassazione civile sez. II, 23/12/2024, n.34206**.

Il condominio ingiungeva all'opponente il pagamento del saldo per lavori straordinari approvati con verbale di conciliazione redatto dinanzi al giudice di pace.

La Corte di appello, in accoglimento del gravame del condominio, rigettò l'opposizione, rilevando in particolare che l'opposto aveva depositato, con le memorie ex art. 183 cod. proc. civ., la delibera condominiale dal cui verbale risultava l'approvazione - posta all'ordine del giorno - del piano di riparto della corrispondente spesa, con indicazione delle somme ancora dovute da ciascun condomino e che la somma ingiunta coincideva esattamente con le somme risultanti da tale piano.

Nel rigettare il ricorso (che era ancorato proprio alla mancanza del piano di riparto) la Corte ricorda che:

- in conformità a quanto elaborato dalla dottrina, essa ha più volte ribadito che la **deliberazione** assembleare che approvi un intervento di ristrutturazione delle parti comuni ha un **duplici oggetto** e, cioè, (a) **l'approvazione della spesa** (il cui significato è il riconoscimento, da parte dell'assemblea, della necessità della spesa stessa nella misura approvata) e (b) **la ripartizione della spesa** tra i condomini che è determinata dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa.

- **l'approvazione assembleare dell'intervento**, dunque e laddove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, ha **valore costitutivo** della obbligazione di contribuzione alle relative spese, mentre **la ripartizione**, che indica il contributo di ciascuno, ha valore **puramente dichiarativo**, in quanto serve soltanto ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (così Cass. Sez. 6 - 2, n. 15696 del 23/07/2020, con indicazione dei precedenti pertinenti).

E, quindi, ricorda la Corte che possono verificarsi in concreto due ipotesi:

- nel caso di approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese tale definizione del riparto è, pertanto, condizione indispensabile per la sola concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ., giacché ad esso il legislatore ha riconosciuto un valore probatorio privilegiato in ordine alla certezza del credito del condominio, corrispondente a quello dei documenti esemplificativamente elencati nell'art. 642, comma 1, cod. proc. civ.

- se, invece, fa difetto l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea, l'amministratore del condominio è comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condominio moroso, in forza dell'art. 1130, n. 3, cod. civ. e può agire sia in sede di ordinario processo di cognizione, sia ottenendo ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria ex art. 63, comma 1 disp. att. cod. civ. (Cass. Sez. 6 - 2, n. 15696 del 23/07/2020 cit.), salvo, vien da chiosare, che non ricorrano i presupposti per ottenere l'immediata esecutività secondo le regole ordinarie.

Ma il fondamento dell'azione è sempre quello: l'ingiunzione può essere richiesta proprio perché, come detto, le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., cosicché ricorrono comunque le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito nei confronti del singolo condomino (Cass. Sez. 2, n. 4672 del 23/02/2017). E questa ricostruzione ha una diretta afferenza processuale, nel senso che la produzione del piano di riparto con la memoria 183 c.p.c. non integra violazione delle preclusioni stabilite per la delimitazione del thema decidendum, perché a fondare la pretesa del Condominio, diversamente da quanto sostenuto dal ricorrente, sarebbe stata già sufficiente la circostanza dell'avvenuta approvazione delle spese dei lavori per cui è giudizio.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**andrea andrich  
avvocato in venezia**