

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Gennaio 2025

di particolare interesse in questo numero:

1002 sull'obbligo di comunicazione ex art. 63 disp.att.: nello specifico: non solo va comunicato solo il nominativo dei morosi o anche la rispettiva caratura millesimale?

1050 ancora sulla perpetuatio dei poteri (di azione) attribuiti ex lege all'amministratore, anche se cessato dalla carica, ma non sostituito

1265 ancora su condominio e compensi defensionali: l'amministratore può reclamare gli interessi moratori ex art. 1284co, IV° c.c.

2119 ancora sulla legittimazione del difensore del condominio officiato dall'amministratore: quando è necessaria la ratifica dell'assemblea

2211 ancora su impugnazione di delibera ed opposizione a decreto ingiuntivo: esiste (o può esistere) un vincolo di pregiudizialità/dipendenza

GENNAIO 2025

240 il dies a quo per la tempestiva denuncia ex art.1669 c.c. dei vizi dell'opera appaltata; la responsabilità in caso di appalti a catena verso il contraente finale

702 condominio, compensi del difensore e domiciliatario

997 ancora sulla sosta di autovetture nel cortile condominiale e sulla molestia consistente nella collocazione di bidoni dell' immondizia nello scoperto comune, in forza di concessione amministrativa scaduta e non tempestivamente rinnovata

1002 sull' obbligo di comunicazione ex art. 63 disp.att.: nello specifico: non solo va comunicato solo il nominativo dei morosi o anche la rispettiva caratura millesimale?

1050 ancora sulla perpetuatio dei poteri (di azione) attribuiti ex lege all'amministratore, anche se cessato dalla carica, ma non sostituito

1120 ancora su consorzio di urbanizzazione e condominio: non più "obligatio propter rem" ed applicazione analogica delle norme sul condominio, ove il consorzio abbia ad oggetto la gestione di beni e servizi comuni: una conferma

1222 un caso singolare: condanna all'adozione di misure idonee ad evitare il superamento dei limiti di inquinamento ambientale. Quando si applica il divieto di costruzione a meno di 25 metri dalla sede autostradale.

1249 condominio, appalto, responsabilità per gravi difetti: società estinta e responsabilità illimitata dei soci

1265 ancora su condominio e compensi defensionali: l'amministratore può reclamare gli interessi moratori ex art. 1284co, IV° c.c.

1276 eliminazione di una serie di abusi in danno di beni comuni e principio di non contestazione

1386 ancora sulla nascita del condominio

1725 una questione di impatto generale: usucapione del diritto di superficie, legittimazione passiva dell'originario proprietario dell'area o suoi aventi causa

1756 ancora su 1117 c.c. : servitù di canna fumaria?

1768 condominio, vincolo pertinenziale e costituzione di servitù di parcheggio

1900 condominio, costituzione di servitù coattiva di passaggio in favore del fondo intercluso e litisconsorzio: un chiarimento delle SS.UU.

2119 ancora sulla legittimazione del difensore del condominio officiato dall'amministratore: quando è necessaria la ratifica dell'assemblea

2133 ancora su condominio, decreto ingiuntivo e posizione (sostanziale) delle parti.

2211 ancora su impugnazione di delibera ed opposizione a decreto ingiuntivo: esiste (o può' esistere) un vincolo di pregiudizialità/dipendenza

2231 sulla natura – comune o meno- del giardino e nullità della delibera di spesa: l' utilitas e non la proprietà come criterio distintivo per la riconduzione dell' obbligazione contributiva

2360 ancora una conferma dell' orientamento assunto dalle SS.UU. in tema di invalidità della delibera di riparto di spesa: il criterio di distinzione tra nullità ed annullabilità e dell' ambito dei poteri decisori del giudice dell' impugnazione valgono sia per il condominio che per la comunione

2375 demolizione della scala (comune) di collegamento al sottotetto: innovazione o dismissione della comproprietà delle parti comuni? Si richiede il consenso unanime di tutti i condomini, perché atto di alienazione e/o di costituzione di diritto reale: il consenso unanime deve essere formale ed espresso

- il dies a quo per la tempestiva denuncia ex art.1669 c.c. dei vizi dell'opera appaltata; la responsabilità in caso di appalti a catena verso il contraente finale-

Di Cassazione civile sez. II, 07/01/2025, (ud. 21/11/2024, dep. 07/01/2025), n.240

Il condominio attore conveniva al giudizio del Tribunale due società (entrambe realizzatrici del complesso immobiliare) assumendo la sussistenza di gravi difetti dell'immobile incidenti sul suo normale godimento, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni, comprensivi delle spese necessarie all'eliminazione dei difetti e all'esecuzione delle opere di ripristino nonché conseguenti alla svalutazione del bene.

Tra le varie questioni poste (venivano autorizzate una serie di chiamate in causa, che non impattano con l'oggetto della presente disamina) vi era la carenza di legittimazione attiva del condominio, l'intervenuta decadenza e prescrizione dell'azione proposta e comunque l'assenza di ogni responsabilità in relazione alla domanda avanzata.

Il Tribunale, accertata l'entità dei danni risarcibili, dichiarava la responsabilità solidale delle convenute, condannandole, con vincolo solidale, verso il condominio, al pagamento del danno liquidato stabilendo, nei rapporti interni, che ciascuna era responsabile dei danni per il 50%. Seguivano le condanne in manleva e – come destinataria finale – nei confronti della compagnia di assicurazione.

Il gravame proposto veniva rigettato, posto che la Corte di prossimità, che rilevava (con specifico riferimento all'eccezione di prescrizione e decadenza):

a) che la rilevazione dei vizi individuati con l'accertamento tecnico preventivo in corso di causa non poteva considerarsi alla portata dell'uomo medio, dotato di normale diligenza, poiché nella descrizione contenuta nella relazione depositata si riferiva delle difficoltà nell'individuazione delle cause dei difetti lamentati dal Condominio;

b) che, pertanto, il termine di decadenza di cui all'art. 1669 c.c. poteva essere postergato all'esito dei successivi accertamenti tecnici resi necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale;

c) che, secondo la giurisprudenza, doveva propendersi per un certo favore verso il committente, attenuando l'ambito del concetto di vizio evidente e palese, per dare rilievo essenzialmente alla conoscenza (o conoscibilità) del vizio collegata al momento in cui il committente stesso fosse venuto a disporre di idonei rilievi tecnici, dai quali potesse ricavare precisa cognizione della situazione di difformità delle opere;

Decisione che la soccombente ricorreva per Cassazione, che – tuttavia – non condivideva le doglianze proposte in tema di tempestività della denuncia, richiamando il principio nomofilattico secondo cui, in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause.

Il principio, richiama la Corte, è derogato solo qualora si tratti di un problema di immediata percezione, sia nella sua reale entità, che nelle sue possibili cause sin dal suo primo manifestarsi, il decorso di tale termine non è necessariamente né automaticamente postergato all'esito dei predetti approfondimenti tecnici (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 7444 del 20/03/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 24465 del 10/08/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 19343 del 16/06/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 33456 del 11/11/2021; Sez. 2, Ordinanza n. 27693 del 29/10/2019; Sez. 3, Sentenza n. 9966 del 08/05/2014).

In concreto, dice la Corte, è corretto l'accertamento del giudice del merito che ha ritenuto che secondo la descrizione fornita dalla relazione tecnica depositata, *vi erano difficoltà*

nell'individuazione delle cause dei difetti lamentati dal condominio, sicché correttamente il decorso del termine di decadenza è stato posticipato all'esito degli accertamenti tecnici necessari per comprendere la gravità dei difetti e stabilire il loro specifico collegamento eziologico.

In tema di responsabilità dell'appaltatore (in caso di subappalto) osserva la Corte che è parimenti corretta la decisione finale assunta dal giudice del merito (in punto decisione sulla spiegata manleva, nei confronti del subappaltatore), atteso che:

- l'appaltatrice principale rispondeva verso il condominio dei danni rilevati in ragione della cattiva esecuzione del sistema di impermeabilizzazione, nonostante avesse subappaltato tale parte l'opera, mantenendo un potere di vigilanza e controllo nei confronti del subappaltatore;
- il che determinava la **responsabilità effettiva dell'impresa principale** in ordine ai difetti rilevati, sulla scorta dei riferimenti agli esiti delle indagini tecniche espletate
- l'imputazione finale dei difetti dell'impermeabilizzazione all'esecutrice materiale dell'opera, ossia alla subappaltatrice, verso cui è stato riconosciuto il diritto di manleva, non escludeva che verso il committente rispondesse direttamente l'appaltatrice evocata in causa, che a sua volta aveva commissionato tale opera alla subappaltatrice
- nessuna azione diretta è stata proposta, infatti, dal Condominio verso il subappaltatore, ai sensi dell'art. 1669 c.c. (sulla **eccezionale possibilità che i danneggiati acquirenti possano agire per il risarcimento dei danni da rovina o difetti di cose immobili di lunga durata direttamente verso l'appaltatore e i subappaltatori nonché verso il costruttore-venditore, allorché esista un potere direttivo e di controllo** di quest'ultimo sui subappaltatori, che non può essere escluso a priori negli appalti a cascata o a catena, Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 27250 del 16/11/2017: In tema di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili ex art. 1669 c.c., ove il materiale esecutore delle opere non sia legato direttamente da contratto di appalto con il venditore ma indirettamente attraverso una catena di uno o più subappalti (o contratti di altra tipologia) trova applicazione il principio per cui il danneggiato acquirente può agire sia contro l'appaltatore (e gli altri appaltatori) sia contro il venditore, quando l'opera sia a quest'ultimo riferibile, sulla base di un accertamento di fatto relativo all'esistenza di un suo potere direttivo e di controllo sull'appaltatore che non può essere escluso negli appalti a cascata.)
- in linea generale - la condotta negligente del **subappaltatore non può ingenerare una sua responsabilità - di natura extracontrattuale - ai sensi dell'art. 1669 c.c.**, presupponendo l'operatività di tale norma il **rapporto diretto tra committente ed appaltatore**, solo legittimato passivo, quale unico garante della stabilità e sicurezza dell'edificio, rispetto all'azione in tal senso proposta dal primo, fatta salva l'azione di responsabilità aquiliana generale ex art. 2043 c.c. (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21719 del 27/08/2019 In tema di appalto, la consapevolezza, o anche il consenso, sia antecedente, sia successivo, espresso dal committente all'esecuzione, in tutto o in parte, delle opere in subappalto, valgono soltanto a rendere legittimo, ex articolo 1656 del codice civile, il ricorso dell'appaltatore a tale modalità di esecuzione della propria prestazione e non anche a instaurare alcun diretto rapporto tra committente e subappaltatore. Ne consegue che, in difetto di diversi accordi, il subappaltatore risponde della relativa esecuzione nei confronti del solo appaltatore e, correlativamente, solo verso quest'ultimo, e non anche nei confronti del committente, può rivolgersi ai fini dell'adempimento delle obbligazioni, segnatamente di quelle di pagamento derivanti dal subcontratto in questione.)
- l'autonomia tecnica e organizzativa del subappaltatore, per un verso, non implicava che quest'ultimo fosse tenuto direttamente verso il Condominio e, per altro verso, non escludeva che l'appaltatrice fosse tenuta nei confronti del Condominio medesimo, avendo inciso il riconoscimento di tale **autonomia** non già sulla negazione della responsabilità dell'appaltatrice, bensì, del tutto coerentemente, **solo sull'integrazione dei presupposti per**

l'accoglimento della domanda di manleva (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 8647 del 02/04/2024). In tema di garanzia per difformità e vizi nell'appalto o di rovina o difetti di immobili di lunga durata, ove il subappaltatore abbia assunto un preventivo e generico obbligo ad eliminare i vizi o difetti suscettibili di essere in futuro denunciati dal committente, tale assunzione di garanzia non può esonerare l'appaltatore dall'onere di comunicare la denuncia inoltrata successivamente dal committente, ai sensi dell'art. 1670 c.c., perché l'interesse all'azione di regresso diviene attuale solo dopo l'invio della denuncia a cura dell'appaltante.).

Fatte queste premesse, la Corte passa a definire concretamente l'ambito di operatività della garanzia (ed il rapporto interno – in punto responsabilità – tra appaltatore e subappaltatore), in relazione alla chiamata in manleva.

1. La condanna in manleva della **subappaltatrice** postulava, appunto, **l'accertamento della sua autonomia tecnica e organizzativa**, poiché, ove fosse stata verificata un'ingerenza così pregnante dell'appaltatore sul subappaltatore da averlo trasformato in **mero esecutore** di ordini, la responsabilità del subappaltatore chiamato in regresso avrebbe dovuto essere esclusa (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5690 del 12/06/1990; Sez. 2, Sentenza n. 4186 del 18/07/1984; Sez. 1, Sentenza n. 1091 del 29/03/1957).

2. Il contratto di **subappalto è un contratto ad efficacia obbligatoria** mediante il quale l'appaltatore conferisce ad un terzo il compito di eseguire, integralmente o in parte, i lavori o i servizi che l'appaltatore medesimo si era impegnato a realizzare verso il committente con il contratto principale o padre o base di appalto, sicché si tratta di contratto derivato o subcontratto o di "appalto di seconda mano", che si innesta sull'appalto principale.

3. Si tratta, dunque, di un contratto di appalto in cui è esaltato il profilo della **dipendenza funzionale tra negozi**, poiché l'assuntore reimpiega la posizione contrattuale derivante da un rapporto in corso di esecuzione.

4. Quindi, il **secondo contratto è distinto dal contratto base, sebbene sia da esso derivato** logicamente e cronologicamente, sia sul piano soggettivo - in quanto il subappalto coinvolge un soggetto terzo rispetto alle parti dell'appalto principale, oltre ad attribuire un ruolo inverso all'appaltatore del contratto principale, che diviene committente nel subappalto -, sia sul piano oggettivo, poiché il subappalto è funzionalmente dipendente dal contratto principale.

5. Pertanto, è irrilevante l'autorizzazione del committente, perché la stipulazione del subappalto instaura un **rapporto obbligatorio autonomo tra appaltatore e subappaltatore**, al quale il committente è estraneo, non acquistando diritti, né assumendo obblighi direttamente verso il subappaltatore (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 6161 del 07/03/2024; Sez. 2, Sentenza n. 16917 del 02/08/2011; Sez. 1, Sentenza n. 23903 del 11/11/2009; Sez. 2, Sentenza n. 5237 del 29/05/1999; Sez. 2, Sentenza n. 8202 del 11/08/1990).

6. Il che esclude che

6.1 il subappaltatore sia un ausiliario dell'appaltatore, in quanto il subappalto, al pari di altre figure di subcontratto, consta di un proprio programma negoziale, sebbene a larghi tratti analogo, se non del tutto identico, al contratto da cui deriva, integrando anch'esso un ordinario contratto di appalto.

6.2. il subappalto perda, infatti, la sua autonomia, con la conseguenza che le condizioni dell'appalto principale non si estendono automaticamente al contratto di subappalto, essendo, viceversa, le parti libere di disciplinare il rapporto in modo diverso rispetto al contratto padre (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26862 del 22/10/2019; Sez. 1, Sentenza n. 9684 del 24/07/2000; Sez. 2, Sentenza n. 5237 del 29/05/1999; Sez. 2, Sentenza n. 4656 del 23/05/1990).

Tutto ciò porta la Corte a concludere nel senso che **il solo fatto che i vizi riguardassero l'impermeabilizzazione e, dunque, le opere commesse in subappalto e che i difetti rilevati fossero – dunque - ascrivibili all'opera del subappaltatore (nonché del progettista e direttore dei lavori) non escludeva la legittimazione passiva diretta del costruttore-appaltatore**, a fronte

della domanda risarcitoria proposta dal terzo (nella fattispecie, il condominio) direttamente nei confronti della società costruttrice.

-

Un' ultima connotazione di ordine sostanziale sulla graduazione delle responsabilità.

Trattandosi di **chiamata in garanzia "impropria"** e non per comunanza di causa ex art. 106 c.p.c. (c.d. laudatio auctoris), il giudice di merito non avrebbe potuto condannare direttamente il subappaltatore nonché il progettista e direttore dei lavori in favore del Condominio agente, stante l'autonomia sostanziale dei due rapporti innestati, ancorché confluiti in un unico processo.

a. ciò è possibile **nel caso in cui il convenuto in giudizio chiami in causa un terzo, indicandolo come il soggetto tenuto a rispondere** della pretesa dell'attore: se ciò avviene la domanda attorea si estende automaticamente al terzo, pur in mancanza di apposita istanza, dovendosi individuare il vero responsabile nel quadro di un rapporto oggettivamente unitario

b. nell'eventualità della chiamata del terzo in **garanzia impropria** (cioè, fondata su un diverso rapporto sostanziale) **non si verifica l' estensione automatica** , in ragione dell'autonomia sostanziale dei due rapporti, ancorché confluiti in un unico processo (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 30952 del 07/11/2023; Sez. 6-3, Ordinanza n. 15232 del 01/06/2021; Sez. 3, Sentenza n. 516 del 15/01/2020; Sez. 1, Ordinanza n. 5580 del 08/03/2018; Sez. 3, Sentenza n. 23213 del 13/11/2015; Sez. 3, Sentenza n. 5400 del 05/03/2013; Sez. L, Sentenza n. 14776 del 27/06/2006; Sez. 2, Sentenza n. 7273 del 12/05/2003; Sez. 1, Sentenza n. 4740 del 28/03/2003; Sez. L, Sentenza n. 6771 del 10/05/2002; Sez. L, Sentenza n. 2471 del 04/03/2000; Sez. L, Sentenza n. 722 del 24/01/1997).

- condominio, compensi del difensore e domiciliatario -

Con **Cassazione civile sez. II, 10/01/2025, n.702**, resa in una controversia tra avvocato e supercondominio, la Corte distende una riflessione sulle spettanze spettanti al domiciliatario.

Nelle more del contenzioso, risultava che uno dei condomini nelle more, aveva versato la quota di compensi richiesta. Si trattava di compensi richiesti dal difensore per l'attività professionale svolta il favore del supercondominio nel procedimento esecutivo mobiliare e nel successivo giudizio di opposizione all'esecuzione, nei confronti della debitrice (una banca) e di una causa promossa dai singoli condomini, dinnanzi al Tribunale di Padova, nei confronti della società costruttrice , poi incorporata nell' istituto di credito esecutato.

Il Tribunale aveva escluso che potessero essere scomputati e posti a carico del difensore reclamante il pagamento del compenso, quanto già corrisposti ad altro difensore, perché quest'ultimo era stato riconosciuto come mero domiciliatario, né risultava prova che fosse stato co-difensore.

Il Supercondominio, non condividendo tale ricostruzione, propose ricorso per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

Rilevavano i giudici di legittimità che:

- obbligato a corrispondere il compenso professionale al difensore per l'opera professionale richiesta non è necessariamente colui che ha rilasciato la procura alla lite, potendo anche essere colui che abbia affidato al legale il mandato di patrocinio, anche se questo sia stato richiesto e si sia svolto nell'interesse di un terzo,
- in tale ipotesi, si instaura **un altro distinto rapporto interno extraprocessuale regolato dalle norme di un ordinario mandato**, in virtù del quale la posizione del cliente viene assunta non dal patrocinato ma da chi ha richiesto per lui l'opera professionale;

In concreto, osserva la Corte, occorre stabilire, in concreto, se **il mandato di patrocinio provenisse dalla stessa parte rappresentata in giudizio o, invece, da un altro soggetto – quale, nella specie, l'avvocato che aveva officiato il domiciliatario** - che abbia perciò assunto a proprio carico l'obbligo del compenso.

Una valutazione di tal fatta (che la Cassazione riconosce esser stata efficacemente compiuta dalla Corte territoriale, che ha concluso nel senso di ritenere che il mandato fosse stato direttamente conferito al domiciliatario dal condominio, integra una questione di fatto, che, come tale, è rimessa alla valutazione del giudice di merito e, se decisa in base ad adeguata e logica motivazione, si sottrae ad ogni possibile vaglio in sede di legittimità (v. Cass. Sez. 3, n. 19416 del 2016).

Significativo, poi (la questione rileva – come risulta dal precedente – nel caso in cui intervenga la difesa di un supercondominio, dove innegabilmente, sono compresi più soggetti) quanto la Corte precisa con riferimento alle maggiorazioni applicabili.

Ricorda la Corte:

- la sussistenza del vincolo di solidarietà non implica affatto l'unicità del compenso per il giudizio di esecuzione, perché l'art. 4 comma 2, laddove utilizza il sintagma "*pluralità di soggetti*" e non "*pluralità di parti*" ha inteso rendere applicabile l'aumento per ognuno dei soggetti, aventi la medesima posizione processuale, senza che possa assumere rilievo la circostanza che taluni d'essi rappresentino una sola parte in senso proprio, così affidando alla discrezionalità del giudice (di regola) tener conto del maggior lavoro che deriva all'avvocato a riguardo di ognuno dei soggetti rappresentati e difesi oltre il primo
- tra l'ipotesi disciplinata dall'art. 4, comma 4, del D.M. n. 55 del 2014 e l'ipotesi disciplinata dall'art. 4, comma 2, del citato d.m., sussiste un rapporto in senso univoco di specie a genere, sicché, soltanto qualora la prestazione giudiziale dell'avvocato sia stata resa a favore di più soggetti aventi la medesima posizione processuale (o a favore di un solo soggetto contro più soggetti aventi la medesima posizione processuale) senza la necessità di esaminare questioni di fatto o di diritto specifiche e distinte per i vari soggetti patrocinati (o contro i quali sia stato esercitato il patrocinio), il giudice potrebbe, con una sua valutazione discrezionale sottratta al controllo di legittimità, congiuntamente operare la riduzione del 30% del compenso liquidabile per l'assistenza di un solo soggetto ed aumentarlo nella misura e nei limiti di cui al comma 2 dell'art. 4 del citato D.M. (Cass. Sez. 2, n. 18047 del 06/06/2022). Ciò significa:
 - il comma quarto dell'art.2, disponendo che "nell'ipotesi in cui, ferma l'identità di posizione processuale dei vari soggetti, la prestazione professionale nei confronti di questi **non comporta l'esame di specifiche e distinte questioni di fatto e di diritto**, il compenso altrimenti liquidabile per l'assistenza di un solo soggetto **è di regola ridotto del 30 per cento**"
 - invece, quanto definito nel comma 2 dell'art. 2, riguarda il caso in cui l'avvocato assista **più soggetti aventi la stessa posizione processuale**, in cui il compenso unico può di regola essere aumentato per ogni soggetto oltre il primo nella misura del 20 per cento (nella formulazione applicabile *ratione temporis*), fino a un massimo di dieci soggetti, e del 5 per cento per ogni soggetto oltre i primi dieci, fino a un massimo di venti.

Individuare quale delle due ipotesi ricorra in concreto integra determinazione riservata alla discrezionale valutazione del giudice del merito, come tale sottratta al controllo del giudice di legittimità (così Cass. Sez. 2, n. 18047 del 06/06/2022; Sez. 3, n. 10367 del 17/04/2024).

In concreto, ricorda la Cassazione, l'applicazione dell'aumento applicato l'aumento del 20 % per ogni soggetto dopo il primo (e non della riduzione del 30%, con ulteriore aumento per ciascuna parte) è giustificato dalla sussistenza di **differenze quanto meno in fatto tra le posizioni dei condomini, conseguenti alla "necessità di coordinamento tra i più Condomini e alle relative delibere assembleari"**.

Infine, viene ribadita la differenziazione tra liquidazione delle spese di soccombenza e definizione dei compensi da porre a carico del cliente.

Il comma 2 dell'art. 5 del D.M. 55/2014, prevede che "nella liquidazione dei compensi a carico del cliente si ha riguardo al valore corrispondente all'entità della domanda" o "al valore effettivo della controversia quando risulti manifestamente diverso da quello presunto anche in relazione agli interessi perseguiti dalle parti".

Per esempio, nel caso di *transazione* di una causa introdotta con domanda di valore determinato e, pertanto, non presunto in base ai criteri fissati dal codice di procedura civile, il valore della causa si determina avendo riguardo *soltanto a quanto specificato nella domanda, considerata al momento iniziale della lite, restando irrilevante la somma realizzata dal cliente a seguito della transazione* (Cass. Sez. 2, n. 1666 del 23/01/2017; Sez. 2, n. 27305 del 30/11/2020).

Ricostruzione che si differenzia dall'ipotesi in cui si debba

Il principio invocato dai ricorrenti concerne, invece, l'ipotesi della liquidazione delle spese di lite a carico del soccombente, che va operata in applicazione del comma 1 dell'art. 5 (e non del co.2): il valore della causa è determinato a norma del codice di procedura civile.

- ancora sulla sosta di autovetture nel cortile condominiale e sulla molestia consistente nella collocazione di bidoni dell'immondizia nello scoperto comune, in forza di concessione amministrativa scaduta e non tempestivamente rinnovata-

Questione nella pratica assai ricorrente, che pur qui presenta una sua singolare specificità, quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 15/01/2025, n. 997**.

Il Condominio evocava in giudizio la società condomina chiedendo che fosse accertata l'inesistenza del diritto della convenuta di far sostare i suoi automezzi nel cortile condominiale, nonché la condanna a cessare la molestia derivante nella collocazione di alcuni bidoni dell'immondizia ed al risarcimento del danno. La domanda (con riguarda alla prima istanza) veniva accolta in appello, con sentenza avverso al quale veniva proposto ricorso per Cassazione.

Veniva dedotta da parte ricorrente la violazione o falsa applicazione degli artt. 16 e 17 del R.D. n. 2240 del 1920 (recte, 1923), in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello, dopo aver correttamente affermato *l'asservimento del cortile oggetto di causa all'uso pubblico, avrebbe erroneamente ritenuto ammissibile la domanda di negatoria servitutis* proposta dal condominio attore, ancorché concernente un'area non di proprietà dell'ente di gestione, ma destinata a parcheggio pubblico. La convenzione in essere con il Comune non era stata ritualmente e tempestivamente rinnovata. Il giudice di merito avrebbe quindi erroneamente valorizzato, al fine di ritenere ancora efficace la predetta concessione, ormai scaduta e, quindi, un elemento di fatto in realtà irrilevante, quale la circostanza che l'ente di gestione avesse continuato a pagare, anche dopo la scadenza, gli oneri di concessione, senza considerare che la P.A. non aveva mai adottato alcun atto idoneo a rappresentare la volontà di mantenere in essere l'impegno convenzionale a suo tempo assunto.

Censura che la Corte giudica fondata, partendo dal presupposto che **in materia di contratti con la P.A., l'art. 17 del R.D. n. 2240 del 1923 richiede espressamente il requisito della forma scritta ad substantiam**.

Sul punto, ricorda la Corte, sono intervenute le Sezioni Unite (Cass. Sez. U, Sentenza n. 9775 del 25/03/2022, Rv. 664227; conf. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 3543 del 06/02/2023, Rv. 666867) che ammaestrando affermando che "per la valida stipulazione dei contratti della P.A., anche diversi da quelli conclusi a trattativa privata con ditte commerciali, **il requisito della forma scritta ad substantiam non richiede necessariamente la redazione di un unico documento**, sottoscritto contestualmente dalle parti, poiché l'art. 17 del R. D. n. 2240 del 1923 contempla ulteriori ipotesi in cui il vincolo contrattuale si forma mediante **l'incontro di dichiarazioni scritte**, manifestate separatamente, che per l'amministrazione possono assumere anche la forma dell'atto amministrativo" Ne segue:

- si ribadisce l'imprescindibilità della forma scritta per i contratti in cui sia parte una P.A., anche se diversi da quelli conclusi a trattativa privata con ditte commerciali;
- la necessità di una dichiarazione scritta promanante dall'ente pubblico, che contenga l'espressione della volontà di quest'ultimo di impegnarsi con il contraente privato.

E, dunque, non può negarsi che il contratto di **concessione in uso di un'area scoperta**, destinata a parcheggio, rientri senz'altro in tale disciplina, onde per esso è necessario il **requisito della forma scritta**, che non ammette equipollenti.

Da ciò l'errore della sentenza di merito che ha valorizzato l'accertamento della persistenza del rapporto convenzionale derivante da un atto di concessione venuto a scadere, sulla base di un mero comportamento materiale, quale il pagamento della tassa prevista per l'uso dell'area predetta, a fronte dell'incontestabile duplice rilievo che

- il rapporto era venuto irrimediabilmente a scadere, anche perché la domanda di rinnovo è stata presentata senza il rispetto del preavviso previsto dalla norma convenzionale
- l'ente locale non aveva comunque deliberato, positivamente, su sulla – pur sempre tardiva - richiesta di rinnovo.

Da ciò l'accoglimento del ricorso, che cassa la sentenza di merito anche sotto un diverso profilo.

La società ricorrente si doleva del fatto che la Corte distrettuale, una volta **ravvisata l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio, pedonale e carrabile**, a favore della società ricorrente, avesse erroneamente potuto escludere la facoltà della stessa di **utilizzare l'area cortilizia per la sosta degli automezzi**, poiché tale ultima facoltà costituisce **modalità normale di esercizio dello ius in re aliena** riconosciuto dal giudice di merito, in assenza della quale lo stesso finisce per essere svuotato da qualsiasi contenuto pratico.

La Corte di prossimità -rileva la Cassazione - avrebbe dovuto porsi il problema di verificare, in base agli artt. 1063 e ss. c.c., se il mero accesso all'interno del cortile de quo, senza consentire in alcun modo la sosta temporanea nello stesso per carico e scarico merci, comportasse comunque una qualche utilità per il fondo dominante, oppure se la detta limitazione finisse per comportare di fatto lo svuotamento diritto reale.

E la conclusione che accoglie la Cassazione è proprio in questo senso, posto che si afferma che "A norma dell'art. 1064, comma 1, c.c., **il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne ed è comprensivo anche degli adminicula servitutis** e, cioè, di quelle facoltà accessorie, indispensabili per l'esercizio del diritto e senza le quali l'utilitas della servitù non potrebbe ricevere attuazione" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16322 del 30/07/2020, Rv. 658745; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2643 del 10/02/2016, Rv. 638743). In concreto: *una sosta temporanea, di soli 20 minuti circa, non esercitata quotidianamente, non può quindi essere configurata sub specie di aggravamento dell'esercizio della servitù di cui è causa, posta l'estensione del cortile oggetto di causa e la sua sottoposizione a continuo transito veicolare*. Infatti "**L'aggravamento** di una servitù conseguente alla modificazione dello stato dei luoghi o alla sopravvenienza di diverse modalità di esercizio **non può ritenersi in re ipsa, ma deve essere valutato caso per caso**, in relazione al complesso delle circostanze in concreto esistenti, tenendo conto degli elementi probatori forniti dalle parti, dovendo in tale ipotesi l'indagine del giudice di merito essere diretta ad accertare se il maggior godimento per il fondo dominante comporti o meno una intensificazione dell'onere gravante sul fondo servente" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14472 del 30/06/2011, Rv. 618525).

- sull'obbligo di comunicazione ex art. 63 disp.att.: nello specifico: non solo va comunicato solo il nominativo dei morosi o anche la rispettiva caratura millesimale? -

Risulta essere il primo espresso pronunciamento sulla questione oggetto di ricorso **Cassazione civile sez. II, 15/01/2025, n.1002**

Un avvocato convenne in giudizio l'amministratore pro-tempore del condominio per chiedere che fosse ordinato al predetto, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., di comunicare i nominativi dei condomini morosi, al fine di conseguire il soddisfacimento dei crediti fondati su due sentenze del Tribunale.

Il giudice adito respinse la domanda, ritenendo che il convenuto avesse soddisfatto l'onere di comunicazione previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. attraverso una e-mail, **contenente i nominativi dei condomini morosi, seppur priva delle quote millesimali** attribuite alle proprietà dei medesimi.

Veniva proposto appello, deducendosi che, avendo la legge n. 220 del 2012 escluso la natura solidale delle obbligazioni del condominio ed affermato la natura parziaria, come statuito dalle Sezioni Unite con sentenza n. 9148/2008, la **comunicazione dei dati avrebbe dovuto comprendere anche le quote millesimali dei condomini morosi.**

L'appello fu accolto e la Corte ordinò all'amministratore di comunicare all'attore i nominativi dei condomini che non avevano versato la quota relativa al proprio debito derivante dalle sentenze precisando il debito di ciascun condomino secondo il riparto millesimale.

La Corte

- accertò che i debiti del condominio nei confronti dell'avvocato attore derivavano dall'attività svolta dal professionista in due giudizi, in relazione ai quali erano stati conclusi due accordi transattivi;
- accordi che erano irrilevanti ai fini dell'obbligo dell'amministratore di comunicazione dei condomini morosi, avendo le parti tenuto un comportamento processuale disancorato dagli accordi transattivi
- il **titolare dell'obbligo di informazione** previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. è **l'amministratore in proprio**, come risultava dal tenore letterale della norma e dall'attribuzione al medesimo dell'obbligo di detenere l'anagrafe condominiale
- la comunicazione inoltrata non erano esaustive perché non indicavano la quota millesimale dei condomini morosi ed il relativo codice fiscale.

L'amministratore proponeva ricorso per Cassazione, offrendo il destro alla Corte di intervenire per la prima volta sulla controversa questione afferente la dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c..

Contestava il ricorrente che **l'obbligo di comunicazione al creditore dei condomini morosi spettasse all'amministratore del condominio in proprio e non quale rappresentante dell'ente in virtù del rapporto di mandato.** Il ricorrente segnala, in relazione alla legittimazione passiva del soggetto obbligato, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'esistenza, nella giurisprudenza di merito, di orientamenti contrastanti tali da rendere necessario un intervento del giudice di legittimità.

Questa censura è ritenuta dalla corte infondato.

Infatti, la l. 220 del 2012, nel novellare l'art. 63 disp. att. c.p.c.,

- ha previsto che l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi
- il secondo comma dispone che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

Ed allora si deve concludere nel senso che l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. configura, in capo ai condomini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, ed in favore del terzo che sia rimasto creditore, un'**obbligazione sussidiaria ed eventuale**, favorita dal **beneficium excussionis**, avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio ma le somme dovute dai morosi.

La Legge di Riforma del condominio ha, quindi, recepito la **natura parziaria** delle obbligazioni del Condominio, secondo la ricostruzione dogmatica operata da Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, nel senso che, in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque,

nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi la responsabilità diretta dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote.

Per le obbligazioni sorte dopo l'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, il debito sussidiario di garanzia del condomino solvente è, pertanto, subordinato alla preventiva escussione del moroso ed è limitato alla rispettiva quota di quest'ultimo e non all'intero debito verso il terzo creditore (Cass., sez. II, 17/02/2023 n. 5043).

Si ribadisce: è condomino moroso il partecipante che **non abbia versato all'amministratore la sua quota di contribuzione alla spesa** necessaria per il pagamento di quel creditore, mentre è "obbligato in regola con i pagamenti" il condomino che abbia adempiuto al pagamento della propria quota afferente alle medesime spese nelle mani dell'amministratore.

La lettura sistematica dei primi due commi dell'art. 63, disp. att. c.c. induce a concludere che il creditore, che voglia convenire uno o più dei singoli condomini, deve preliminarmente agire nei confronti dei condomini morosi, previa comunicazione dei dati da parte dell'amministratore.

Anticipiamo subito che l'obbligo di comunicazione riguarda direttamente l'amministratore in proprio e non il condominio (o l'amministratore come rappresentante del condominio).

Questo il percorso argomentativo assunto dal giudice di legittimità:

A. Per giustificare l'obbligazione parziaria sussidiaria la dottrina ha evocato lo strumento dell'azione surrogatoria che, ex art. 2900 c.c., che consente ai **terzi creditori di agire in luogo dell'amministratore inadempiente** rispetto al proprio dovere di riscossione forzata nei confronti dei condomini.

B. La questione di diritto posta dal motivo in esame riguarda il profilo della **legittimazione passiva all'azione, in relazione alla quale la giurisprudenza di merito non ha dato una risposta univoca.**

- Secondo un primo indirizzo giurisprudenziale, l'obbligo di comunicazione previsto ultima parte del citato articolo 63 disp. att. c.c., comma 1, delinea un obbligo legale di cooperazione col terzo creditore che sarebbe posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore, con la conseguenza che la legittimazione passiva deve ravvisarsi in capo alla persona dell'amministratore in proprio, il cui immotivato rifiuto risulta essere contrario al canone della buona fede.
- Un altro indirizzo giurisprudenziale muove dalla considerazione che il dovere di comunicazione dei condomini morosi da parte dell'amministratore di condominio è posto anche nell'interesse dei condomini in regola con i pagamenti, sicché l'adempimento di tale dovere rientra tra gli obblighi caratterizzanti l'operato di detto amministratore, che deve essere adempiuto con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1176, comma 1, c.c.), in adempimento delle disposizioni di cui agli artt. 1130, 1131 e 1135 c.c., rispetto alle quali l'amministratore risponde, a titolo di responsabilità contrattuale, ex art. 1218 c.c.; la legittimazione passiva farebbe capo al condominio, in persona dell'amministratore, essendo quest'ultimo soggetto obbligato esclusivamente in ragione della sua posizione di mandatario dell'ente di gestione.

Esaminate queste due premesse (obbligo di cooperazione; garanzia anche per i condomini "virtuosi") afferma la Corte che **la legittimazione passiva deve ravvisarsi in capo alla persona dell'amministratore in proprio.** Ciò in quanto:

- il contratto di **amministrazione condominiale è un contratto tipico**, non riconducibile alla prestazione d'opera intellettuale, regolato dagli artt. 1129 c.c. e 1131 c.c. e, solo in via **residuale, dalle norme sul mandato**, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata, come richiesto dall'art. 2229 c.c., all'iscrizione in apposito albo o elenco (affermazione che – per molti aspetti, non scrutinatili in questa sede – presenta più di una criticità ermeneutica,

trovando smentita in altre decisioni della Corte, ma che non è qui il caso di analiticamente confutare, bastando il richiamo a Cass civile 31/10/2024, n.28196, speculare alla gemella Cass. 31.10.2024 28195, Cass. 24/11/2021, n.36430 ed, espressamente risolutiva, Cass. civ. sez. trib., ord. 09/01/2024, n.756);

- in seguito all'entrata in vigore dell'art. 71 - bis disp. att. c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012, l'esercizio dell'attività di amministratore del condominio è **subordinata al possesso di determinati requisiti di professionalità e onorabilità**
- rientra nell'ambito delle **professioni non organizzate in ordini o collegi**, di cui alla L. 14 gennaio 2013, n. 4
- **l'amministratore di condominio non necessariamente agisce sempre nell'interesse dei condòmini, ma talora addirittura in contrasto** con essi. (p. es. l'art. 1129, comma 9 c.c., stabilisce che - salva l'espressa dispensa assembleare - l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso; analogamente, ovvero, l'art. 1131 c.c. dispone che l'amministratore può agire in giudizio contro i condòmini e contro i terzi).

In questo contesto (dico subito che nutro un a qualche perplessità sistemica sull' esclusione dell' intellettualità) si pone **l'art. 63 disp. att. c.c.**, che autorizza l'amministratore ad ottenere un decreto ingiuntivo nei confronti dei condòmini morosi senza bisogno di autorizzazione assembleare ed impone al medesimo di fornire ai creditori insoddisfatti che lo interpellino - quindi a soggetti addirittura estranei alla compagine condominiale - i dati dei condòmini morosi.

E, dunque, per com'è articolata la norma:

- l'obbligo di comunicazione esula dagli obblighi interni al rapporto di mandato corrente tra amministratore e condòmini, visto che l'amministratore è tenuto a fornire a un soggetto estraneo i nomi dei suoi stessi mandanti;
- è espressione di un obbligo legale di cooperazione col terzo creditore posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore e non costituisce affatto adempimento o incombenza finalizzata all'attuazione del programma obbligatorio corrente con il condominio, alla stregua del contratto di amministrazione
- è solo funzionale al rispetto del c.d. beneficio di escussione e beneficio d'ordine: da parte dei creditori dell'obbligo, fissato dal secondo comma della disposizione, di agire nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti solo dopo avere inutilmente aggredito i condòmini morosi.

Ne segue che si tratta

a. di un **obbligo derivante dalla legge**

b. che **grava sull'amministratore in proprio** e non quale amministratore del condominio,

c. la violazione di questo obbligo integra un'ipotesi di **responsabilità aquiliana**, perché la ritardata o incompleta comunicazione è potenzialmente idonea a causare un danno allo stesso creditore, per via del rallentamento provocato alla realizzazione coattiva delle sue ragioni.

d. ciò incide anche sull'imputabilità dell'inadempimento in quanto:

d.1. in qualità di rappresentante del condominio, gli effetti dell'attività dell'amministratore che pone in essere nello svolgimento del suo incarico sono imputabili direttamente al condominio,

d.2. con riferimento alla comunicazione dei nominativi dei condòmini morosi, l'amministratore è destinatario di un comando fissato dalla legge a tutela dei creditori del condominio.

La conclusione sistemica:

1. la sentenza impugnata ha correttamente affermato che, in tema di condominio negli edifici, la domanda volta a conseguire l'ordine di comunicare al creditore non soddisfatto i dati dei condòmini morosi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., deve essere rivolta nei confronti

dell'amministratore, e non del condominio, trattandosi di obbligo posto dalla legge all'amministratore del condominio in proprio.

2. Questo perchè

2.1. la consegna dei dati dei morosi al terzo creditore non rientra tra le attribuzioni dispositive ed i poteri rappresentativi dell'amministratore riferibili al condominio alla luce degli artt. 1130 e 1131 c.c.,

2.2. dall'omessa o intempestiva esecuzione di essa non può ridondare alcuna responsabilità ricadente nella sfera giuridica del condominio, e la conseguente condanna deve essere emessa in danno dell'amministratore in proprio.

- ancora sulla perpetuatio dei poteri (di azione) attribuiti ex lege all'amministratore, anche se cessato dalla carica, ma non sostituito -

Di frequente ricorrenza il caso esaminato da **Cassazione civile sez. III, 16/01/2025, n.1050**.

Nello specifico la resistenza alle pretese avanzate dal condominio si ancorava al fatto che il precetto era stato spiccato dall'amministratore del Condominio quando era cessato dalla carica e quindi in carenza di potere.

Il Tribunale dichiarava la cessazione della materia del contendere (con conseguente regolamentazione delle spese) per gli aspetti formali, rigettando il gravame per quelli "sostanziali".

La decisione veniva ricorsa per Cassazione dal soccombente.

Ribadisce la Corte che è consolidato l'orientamento secondo il quale,

1. **l'amministratore, anche se dimissionario, non perde i poteri fino a quando non viene ritualmente sostituito, salvo che risulti, una diversa volontà dell'assemblea condominiale**, ritualmente espressa con apposita delibera (Cass. n. 12120 del 17 5 2018 Rv. 648358 – 01)

2. la firma dell'amministratore condominiale per il **conferimento del mandato** per l' intimazione del precetto ad un difensore **non concretizza un atto eccedente l'ordinaria amministrazione**, trattandosi di atto conservativo, ossia volto alla riscossione di crediti già accertati in favore del Condominio (Cass. n. 1286 del 12/02/1997 Rv. 502357 - 01);

3. il potere dell'**amministratore di rappresentare il condominio nelle liti proposte contro il medesimo di cui all'art. 1131 c.c. deriva direttamente dalla legge** e non può soffrire limitazione né per volontà dell'amministratore, né per deliberazione dell'assemblea, dal che deriva che la clausola contenuta in un **regolamento condominiale** (ancorché deliberato per mutuo accordo tra tutti gli originari condomini), secondo cui l'autorizzazione a stare in giudizio debba essere deliberata dall'assemblea, semmai a maggioranza qualificata, **non ha efficacia giuridica**, poiché il quarto comma dell'art. 1138 c.c. prevede che le norme regolamentari non possono derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali appunto è appunto compresa quella di cui all'art. 1131 citato (Cass. n. 2127 del 29/01/2021 Rv. 660164 – 01).

- ancora su consorzio di urbanizzazione e condominio: non più "obligatio propter rem" ed applicazione analogica delle norme sul condominio, ove il consorzio abbia ad oggetto la gestione di beni e servizi comuni: una conferma -

Riafferma principi noti **Cassazione civile sez. I, 16/01/2025, n.1120**, per cui par sufficiente riportare il passaggio testuale della complessa motivazione.

Secondo la ricorrente, **l'adesione** al consorzio della ricorrente non sarebbe avvenuta in base ad una manifestazione di volontà. Oppone la Corte che, anche nell'ottica della sua contrattualizzazione, che ha segnato il definitivo tramonto della costruzione basata sulla figura dell'obligatio propter rem, l'adesione al consorzio prende pur sempre forma per mezzo della semplice conclusione del contratto di acquisto di un bene ricadente nel perimetro consortile, sì che essa è, insieme, effetto di una pattuizione statutaria e dallo stesso atto di trasferimento immobiliare, espressione della volontà del nuovo acquirente di partecipare al consorzio (Cass., Sez. II, 23/05/2024, n. 14407).

Inoltre, osserva la Corte, che, richiamando, per vero, la fattispecie del consorzio di urbanizzazione il Tribunale ha fatto corretta applicazione dell'ammaestramento consolidato di legittimità, secondo il quale "i **consorzi si caratterizzano anche per un forte profilo di realtà**, in quanto il singolo associato inserendosi nel sodalizio onde beneficiare dei vantaggi offertigli, assume obblighi ricollegati in via immediata e diretta alla proprietà dei singoli cespiti e di quelli eventualmente comuni", sicché, ove la disciplina dei medesimi non abbia titolo nella volontà delle parti, si rendono applicabili le disposizioni più confacenti alla regolamentazione degli interessi coinvolti dalla controversia che, nel caso in cui il consorzio abbia ad oggetto la gestione di beni e i servizi comuni, devono individuarsi nelle norme concernenti il condominio (ex plurimis, Cass., Sez. II, 3/10/2022. n. 28611), donde la formulata censura non coglie perciò nel segno.

- un caso singolare: condanna all'adozione di misure idonee ad evitare il superamento dei limiti di inquinamento ambientale. Quando si applica il divieto di costruzione a meno di 25 metri dalla sede autostradale. -

Non è di frequente ricorrenza, ma non per questo di minor interesse la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. I, 17/01/2025, n.1222**

Alcuni condomini di un condominio situato nelle immediate vicinanze della sede autostradale convenivano al giudizio del Tribunale la società autostrade conseguire la condanna all'adozione di misure idonee ad evitare il superamento dei limiti di inquinamento ambientale, oltre al pagamento dei danni e delle indennità per il deprezzamento degli immobili. Deducevano di aver subito danni, all'esito della realizzazione, di una terza corsia su di un fondo confinante con tale fabbricato (maggiore esposizione al gas, oltre ad un incremento delle emissioni rumorose).

Il Tribunale (che disapplicava l'atto amministrativo ritenuto illegittimo, cioè la licenza edilizia) rigettava le domande in quanto era risultato che il fabbricato condominiale era stato costruito "in virtù di un titolo ad aedificandum rilasciato dall'autorità comunale, pacificamente distaccato dall'estremità della zona di occupazione del corridoio autostradale, individuata nella sua latitudine iniziale, da un intervallo lineare decisamente inferiore a quello minimo di m. 25 prescritto dall'art. 9 legge 729/1961".

In sostanza, ritenevano i giudici del merito (la Corte di Appello aveva rigettato il gravame) poiché l'edificio era stato realizzato a distanza inferiore da quella minima di metri 25 prescritta dall'art. 9 della legge n. 729 del 1961, gli attori non avevano diritto al risarcimento dei danni subiti.

Era così disattesa la tesi degli attori per cui la restrizione rigorosa delle attività costruttive sancita dall'art. 9 della legge n. 729 del 1961 avrebbe dovuto trovare applicazione soltanto per le autostrade "non ancora tracciate o progettate" al momento di entrata in vigore della normativa suddetta. Ciò in applicazione del principio di irretroattività della legge.

La Corte accoglie il gravame sulla scorta del percorso logico in appresso riassunto.

- Il testo della norma : "(l)ungo i tracciati delle autostrade e relativi accessi, previsti sulla base dei progetti regolarmente approvati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore a metri 25 dal limite della zona di occupazione dell'autostrada stessa. La distanza è ridotta a metri 10 per gli alberi da piantare"
- prosegue: "le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte per determinati tratti ove particolari circostanze lo consiglino, con provvedimento del Ministro per i lavori pubblici, presidente dell'Anas, su richiesta degli interessati e sentito il consiglio di amministrazione dell'Anas"
- infine: "il divieto previsto dal presente articolo ha effetto dalla data della pubblicazione di apposito avviso, a cura del concessionario, sul Foglio degli annunci legali delle singole prefetture competenti per territorio, recante notizia dell'avvenuta approvazione del progetto di ciascuna strada".

Trascorrendo, poi, all'esame dell'ulteriore normativa di settore, la Corte arriva alla conclusione **solo alle nuove concessioni di autostrade, trova applicazione allora l'art. 9 della legge n. 729 del 1961.**

Ciò perché:

- l'art. 24 della legge n. 729 del 1961 stabilisce quindi che "la costruzione e l'esercizio delle *autostrade già concesse* a norma della legge 21 maggio 1955, n. 463, potranno essere disciplinati a norma della presente legge, qualora, alla data di entrata in vigore di essa, non siano stati ancora inviati i lavori di costruzione" e, cioè, riferendosi alle concessioni per la costruzione dell'esercizio delle autostrade rilasciate prima dell'entrata in vigore della legge n. 729 del 1961, sulla base di progetti, non ancora attuati, nel caso in cui "non siano stati ancora inviati i lavori di costruzione"
- Ciò significa che l'art. 9 della legge n. 729 del 1961 (nuove concessioni di autostrade)
 - si applica anche alle autostrade per le quali è già intervenuta la concessione,
 - ma in cui i lavori di costruzione non sono stati ancora "inviati"
- se, invece, **siano state già realizzate le autostrade, l'art. 9 della legge n. 729 del 1961 non trova applicazione**, perché la norma è volta a **"pianificare la rete autostradale per il futuro"**.

Sottolinea la Corte che il terzo comma dell'art. 9 "è diretto a stabilire le modalità per l'attuazione del vincolo della distanza introdotto per il futuro nel primo comma secondo il consueto criterio per il quale la legge dispone per l'avvenire, senza che sia possibile un'estensione del divieto alle autorità già in esercizio" (Cass., n. 2148 del 1966).

Quindi (nella perfetta sincronia tra giurisprudenza amministrativa e giurisprudenza ordinaria):

a. le limitazioni di cui all'art. 9 della legge n. 729 del 1961 sono applicabili alle **"costruzioni di autostrade da concedere dopo l'entrata in vigore della legge medesima"**, nonché alle "costruzioni già concesse anteriormente a tale data (a norma della legge n. 463 del 1955), a condizione però che non fossero ancora iniziati (a tale data medesima) i relativi lavori di costruzione; ossia, in definitiva, si vollero sottoporre alla disciplina in questione di autostrade, sia di vecchia, sia di nuova concessione, di cui però non fosse stata ancora iniziata la costruzione" (Cass., n. 2148 del 1966),

b. "l'art. 9, L. n. 729/61 trova **applicazione solo in relazione alle autostrade di nuova costruzione cioè a quelle che non erano state realizzate** all'epoca dell'entrata in vigore della legge, come l'autostrada Milano-Bergamo-Brescia, entrata in esercizio in epoca antecedente al 1961" (Cons. Stato, sez. IV, 29/4/2002, n. 2277)

c. pertanto, la disciplina di cui all'art. 9 della legge n. 729 del 1961 "il cui **divieto di costruire** e di ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, **a distanza inferiore a 25 m dal limite della zona di occupazione dell'autostrada**, opera soltanto per le autostrade la cui costruzione è avvenuta dopo l'entrata in vigore della legge medesima, oppure alle autostrade la cui costruzione è stata già concessa anteriormente a tale data" (Cons. Stato, n. 2277 del 2002), facendo la legge riferimento ad autostrade ed ai relativi accessi "previsti sulla base di progetti regolarmente approvati" (anche Cons. Stato, sez. IV, 8/6/2011, n. 3498).

Per gli ulteriori, pur interessanti (ma estranei all'oggetto della presente disamina) rilievi sviluppati dalla decisione in commento, rinvio all'integrale lettura della decisione, che – conseguentemente – sollecita il giudice del rinvio a verificare la concreta ricorrenza dei presupposti più sopra puntualizzati.

- condominio, appalto, responsabilità per gravi difetti: società estinta e responsabilità illimitata dei soci -

Ancora di appalto (e responsabilità risarcitoria per vizi, difetti e gravi irregolarità) si occupa Cassazione civile sez. II, 18/01/2025, n.1249.

Gli attori convenivano al giudizio del Tribunale la società costruttrice ed il condominio, chiedendo fosse accertata la responsabilità ex art. 1669 cod. civ. della società costruttrice convenuta rispetto agli immobili di loro proprietà facenti parte del condominio convenuto, con conseguente condanna all'esecuzione delle opere di adeguamento, al risarcimento dei danni patiti e al rimborso delle spese sostenute per garantire la salubrità del luogo, nonché la condanna in solido del Condominio convenuto ai sensi dell'art. 2051 cod. civ.

A seguito della cessazione della società costruttrice, il giudizio, interrotto, veniva riassunto nei confronti dei soci, alcuni dei quali rimasti contumaci.

Andando di diverso avviso (rispetto a quello manifestato dal primo giudice) il giudice di appello accoglieva il gravame proposto dai soci della società liquidata sostenendo che poiché dal bilancio finale della società (attestante che la liquidazione si era chiusa con una perdita) si evinceva che non vi era stata alcuna distribuzione di somme in favore dei soci, questi, in virtù dell'art. 2495 cod. civ., non avrebbero potuto essere ritenuti illimitatamente responsabili, con la conseguenza che la condanna nei loro confronti, contenuta nella sentenza di primo grado, andava revocata.

Gli attori – soccombenti – ricorrevano per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte, che, in materia di rapporti giuridici facenti capo a società di capitali estinta, una volta approvato il bilancio di liquidazione, ribadiva che:

- l'art. 2495, comma 2, cod. civ. ammette la **cancellazione** e, quindi, l'estinzione di una società dal registro delle imprese **anche se essa ha ancora debiti verso terzi**: proprio per questa evenienza dispone espressamente il comma secondo della citata norma che quale, ferma appunto restando l'estinzione della società, gli eventuali creditori insoddisfatti possono sempre agire contro gli ex soci, nei limiti di quanto da questi ultimi percepito ad esito della liquidazione; e contro i liquidatori, ove il mancato pagamento sia dipeso da loro colpa; effetto peraltro valevole anche per le società di persone (Cass. Sez. U, Sentenza n. 4060 del 22/02/2010, Rv. 612083 - 01; n. 4061 e 4062; Cass. Sez. 1, n. 26196 del 19.12.2016, Rv. 642761 - 01; Cass. Sez. 3, n. 12155 del 14.06.2016);

- dopo la riforma del diritto societario, attuata dal D.Lgs. n. 6 del 2003, qualora all'estinzione della società, di persone o di capitali, conseguente alla cancellazione dal registro delle imprese, non corrisponda il venir meno di ogni rapporto giuridico facente capo alla società estinta, si determina un **fenomeno di tipo successorio**, in virtù del quale:

a) l'obbligazione della società non si estingue, ciò che sacrificerebbe ingiustamente il diritto del creditore sociale, ma si trasferisce ai soci, i quali ne rispondono, nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione o illimitatamente, a seconda che, pendente societate, fossero limitatamente o illimitatamente responsabili per i debiti sociali;

b) i diritti e i beni non compresi nel bilancio di liquidazione della società estinta si trasferiscono ai soci, in regime di contitolarità o comunione indivisa, con **esclusione** delle mere pretese, ancorché azionate o azionabili in giudizio, e dei crediti ancora incerti o illiquidi, la cui inclusione in detto bilancio avrebbe richiesto un'attività ulteriore (giudiziale o extragiudiziale), il cui mancato espletamento da parte del liquidatore consente di ritenere che la società vi abbia rinunciato, a favore di una più rapida conclusione del procedimento estintivo (Cass. Sez. U, Sentenza n. 6070 del 12/03/2013 (Rv. 625323 - 01; Cass. Sez. U, Sentenza n. 6071 del 12/03/2013, Rv. 625328 - 01; Cass. Sez. U, Sentenza n. 6072 del 12/03/2013, Rv. 625329 - 01);

- nonostante alcune incertezze (Cass., ord. 23 novembre 2016, n. 23916 e, in precedenza, 26 giugno 2015, n. 13259; ancora più esplicita Cass. 31 gennaio 2017, n. 2444), è stato precisato che la mancata ripartizione di somme in assenza di attivo in bilancio non è circostanza che possa incidere né sulla legittimazione passiva dei soci - giacché non configura una condizione da cui dipende la possibilità di proseguire nei loro confronti l'azione originariamente intrapresa dal creditore sociale verso la società (in termini: Cass., Sez. U, 12 marzo 2013, nn. 6070 e 6072) - né sull'interesse ad agire dei creditori.

La conclusione in concreto assunta (e confermata) è nel senso di ritenere che, in difetto di prova di maggiori ricavi accertati, accantonati ovvero reinvestiti, rispetto ai quali sarebbe spettato ai soci la dimostrazione della loro mancata distribuzione (Cass. Sez. 5, 22/11/2017, n. 27778; Cass., Sez. 5, 8/7/2008, n. 18640; Cass., Sez. 6-5, 18/10/2012, n. 17928); o dell'esistenza di diritti e beni, pure non compresi nel bilancio di liquidazione della società estinta ma comunque trasferiti ai soci in regime di contitolarità o comunione indivisa e, dunque, **in mancanza di attivo della società liquidata, correttamente è stata pertanto respinta la domanda di condanna degli ex soci al pagamento del debito a carico della società.**

- ancora su condominio e compensi defensionali: l'amministratore può reclamare gli interessi moratori ex art. 1284co, IV° c.c. -

Ancora una controversia tra difensore e condominio assistito approda avanti la Suprema Corte che la risolve con la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 19/01/2025, n.1265.**

Questi i punti argomentativi della decisione che meritano attenzione:

Si doleva il professionista ricorrente che -erroneamente – il giudice di prossimità avesse applicato, nella determinazione del valore, il criterio del decum (ex Cass. SS.UU. 19014/2007): censura condivisa dalla Corte, secondo la quale l'art. 5 D.M. 55/2014 prevede, al secondo comma, che nella **liquidazione dei compensi a carico del cliente** si abbia riguardo al valore corrispondente all'entità della domanda; il valore effettivo e, dunque, il decum è considerato soltanto se risulti manifestamente diverso da quello presunto (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 32265 del 2022; Sez. 2 -, Ordinanza n. 28885 del 18/10/2023): nei rapporti tra avvocato e cliente, infatti, sussiste sempre la possibilità di concreto adeguamento degli onorari al valore effettivo e sostanziale della controversia, ove sia ravvisabile una **manifesta sproporzione** rispetto a quello derivante dall'applicazione delle norme del codice di rito.

Inoltre, in tema di interessi moratori, precisa la Corte che nel caso di richiesta avente ad oggetto il pagamento di compensi per prestazioni professionali rese dall'esercente la professione forense, gli **interessi di cui all'art. 1224 cod. civ. competono a far data dalla messa in mora** (coincidente con la data della proposizione della domanda giudiziale ovvero con la richiesta stragiudiziale di adempimento) e non anche dalla successiva data in cui intervenga la liquidazione da parte del giudice, eventualmente all'esito del procedimento sommario di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 150/2011, non potendosi escludere la mora sol perché la liquidazione sia stata effettuata dal giudice in misura inferiore rispetto a quanto richiesto dal creditore (Cass. Sez. 2, n. 24973 del 19/08/2022).

Quanto all'applicabilità del **1284 comma 4 cod. civ.: la Corte rileva che si tratta di sanzione che assiste tutti i contratti "tipici" e non solo quelli (transazioni commerciali) di vendita e somministrazione, ed anche agli atipici che hanno causa nello scambio di "cosa" verso "prezzo"**: è stato pure puntualizzato che ciò che rileva, a tal fine, è che il pagamento venga effettuato nel contesto di una "transazione commerciale", caratterizzata quest'ultima dalla presenza di prestazioni consistenti - anche non esclusivamente, purché prevalentemente - nella consegna di merci o nella prestazione di servizi. Il sintagma "transazione commerciale" riassume, dunque, il genus dei contratti ai quali la disciplina degli interessi ex art. 1284 comma IV cod. civ. trova applicazione e deve essere riferito, perciò, non soltanto a contratti tipici come la compravendita e l'appalto, ma anche a tutti quei contratti tipici quali la somministrazione, il contratto d'opera, la mediazione, il trasporto, il deposito, la commissione, la spedizione, l'agenzia, oltre che a quei contratti atipici che prevedono una prestazione di dare o di fare contro il pagamento di un prezzo. Interessante rilievo se si pensa che le prestazioni rese dall'amministratore professionista sono esattamente riconducibili a quest'ultima categoria concettuale.

In chiave sistematica:

All'interno del codice civile, invero, l'espressione "prestazione di servizi", ha eterogenea valorizzazione:

- disciplina del lavoro domestico (art. 2240 cod. civ.)
- definizione del contratto d'opera (compimento di un servizio, art. 2222 cod. civ.), in alternativa al compimento di un' opera;
- appalto (art. 1655 cod. civ.), l'oggetto del contratto è descritto come compimento di un'opera o di un servizio: l'espressione prestazione di servizi nella norma in esame sia stata usata dal legislatore in senso non tecnico e stia ad indicare *tutte le prestazioni di fare* (e, quindi, anche di non fare) che trovano il loro *corrispettivo* in un *pagamento*, così che nella stessa espressione va compresa la generalità dei contratti (tra "imprese") caratterizzati da un pagamento in denaro quale corrispettivo di prestazioni della più varia natura (di dare, di consegnare, di fare, di non fare, etc.)
- l'espressione consegna di merci o prestazione di servizi indica in generale tutto ciò che viene fornito contro il pagamento di un prezzo

La sintesi: in definitiva, **la categoria di contratti (transazioni commerciali) cui si applica la normativa sul ritardo di pagamento, è costituita dai contratti di scambio che operano la creazione o circolazione della ricchezza, stipulati da soggetti qualificati e caratterizzati dal pagamento di un prezzo (così Cass. Sez. 2, n. 10528 del 31/03/2022).**

Per queste considerazioni, chiosa la Corte, la misura degli interessi cosiddetti ultra legali è pure applicabile ai contratti d'opera professionale: ed è chiaro che (indipendentemente dalla "intellettualità", che – ad avviso di chi scrive – non può non riguardare anche la prestazione professionale resa dall'amministratore di condominio ex art. 1129 c.c.) quello dell'amministratore è, comunque, un contratto d'opera professionale, a cui – quindi – in caso di inadempimento o ritardo (e sussistendo gli ulteriori requisiti previsti dalla legge: id est, espressa domanda giudiziale) non può non essere applicato l'art. 1284 co. 4.

Sicuramente, una tutela da tener presente nel caso di incardinamento della lite nei confronti del condominio volta la pagamento delle spettanze legittimamente richieste dall'amministratore.

- eliminazione di una serie di abusi in danno di beni comuni e principio di non contestazione -

Di rapporti di "vicinato" tra fondi limitrofi (uno dei quali quello condominiale) si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/01/2025, n.1276**

Il proprietario di alcuni terreni e della porzione di fabbricato e quelli di una striscia di terreno limitrofa adivano il Tribunale per sentire condannare la convenuta proprietaria di altri terreni e porzioni immobiliari ubicate nel medesimo sito, alla eliminazione di una serie di abusi in danno di beni comuni, che spiegava una serie di domande riconvenzionali.

Il Giudice adito accoglieva in parte le domande, condannando la convenuta:

- a) a ripristinare l'area comune sottostante la stanza al primo piano;
- b) ad arretrare la propria recinzione sui propri confini in modo da lasciare libera e disponibile l'area destinata a viale carrabile;
- c) ad eliminare tutte le barriere esistenti locale servizio igienico al fine di consentire il libero uso ed accesso a tutti i condomini;
- d) alla rimozione del tratto di condotta fognaria che attraversa la proprietà degli attori.

La convenuta soccombente proponeva appello, condiviso – almeno in parte – dal giudice del gravame, riformava per extrapetizione la sentenza impugnata limitatamente al capo riguardante la condanna della convenuta alla rimozione del tratto di condotta fognaria che attraversava la proprietà degli attori; dichiarando inammissibili o rigettando gli altri motivi.

Il precedente ha una valenza essenzialmente di natura processuale.

Testualmente la resistente (originaria convenuta) si era resa "disponibile a ripristinare l'accesso del proprio servizio igienico, secondo le modalità più opportune che potranno essere concordate"). Osserva la Corte (per arrivare al rigetto del motivo)

- la **non contestazione** - anzi, l'esplicito riconoscimento del diritto d'uso del servizio igienico a favore di tutti i condòmini contenuto nella comparsa di costituzione in primo grado - vale **ad escludere, all'atto della decisione, l'applicabilità della regola di giudizio di cui all'art. 2697 c.c.**, nei casi in cui il fatto costitutivo della domanda, benché non provato, sia da ritenersi implicitamente pacifico
- "il principio di **non contestazione** di cui all'art. 115 cod. proc. civ. ha per oggetto **fatti storici sottesi a domande ed eccezioni**" (v. tra le varie Cass. Sez. 3, sent. 5 marzo 2020, n. 6172, Rv. 657154-01), le une e le altre da intendersi **in senso sostanziale**,
- il principio è stato sempre interpretato nel senso che, "imponendo al convenuto l'onere di prendere posizione sui fatti costitutivi del diritto preteso dalla controparte" (o, per converso, all'attore di prendere posizione sui fatti modificativi o estintivi allegati dal convenuto: cfr. Cass. Sez. 3, sent. 3 maggio 2016, n. 8647, Rv. 639713-01), determina "**effetti vincolanti per il giudice, che dovrà astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale** e dovrà, perciò, ritenerlo sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 21 giugno 2013, n. 15658, Rv. 626904-01).

- ancora -

Non dice cosa nuova **Cassazione civile sez. II, 20/01/2025, n.1386.**

Gli attori chiedevano che fossero accertati i diritti a loro spettanti su un'area comune e di condannare le convenute alla cessazione di condotte pregiudizievoli e al ripristino dello stato originario di tale area. Deducevano di essere proprietari di appartamenti collocati in un edificio e che le convenute di recente avevano tentato di impossessarsi dell'intera superficie circostante il fabbricato.

Nel ricorso per Cassazione si imputava alla Corte di prossimità di avere male interpretato il contenuto degli atti di vendita, con ciò violando sia l'art. 1117 c.c. perché per costante giurisprudenza la nascita di un condominio non richiede un formale atto costitutivo, verificandosi pieno iure attraverso la costruzione sul suolo comune di un edificio i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva e l'art. 1362 c.c. in quanto erroneamente il giudice di merito ha ritenuto che con il contratto di trasferimento del bene il dante causa avesse voluto trasferire l'intero terreno latitante al fabbricato cosiddetto principale.

Il rigetto del motivo si fonda sul rilievo che, secondo la Corte, doveva ritenersi insussistente la dedotta violazione di legge. Infatti, il giudice di prossimità, nell'affermare che al caso di specie vadano "applicate in via generale le norme sul condominio" e che la nascita del medesimo "è data dal primo atto di trasferimento" di una delle unità immobiliari dall'originario unico proprietario del fabbricato, altro non ha fatto che correttamente applicare principi consolidati nella giurisprudenza di legittimità, dando così seguito all'ammaestramento di Cass. n. 21440/2022, secondo cui atto costitutivo del condominio è "**il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali**".

- una questione di impatto generale: usucapione del diritto di superficie, legittimazione passiva dell'originario proprietario dell'area o suoi aventi causa -

Un' ammaestramento di ordine generale in materia di individuazione del legittimato passivo in materia di usucapione è distesa da **Cassazione civile sez. II, 24/01/2025, n.1725**

Si discuteva (rinviando – per una migliore comprensione della fattispecie – all’ integrale lettura del complesso passaggio motivazionale) dell’ usucapione del diritto di proprietà di un’ immobile realizzato a seguito dell’ esercizio del diritto di sopraelevazione.

Ricorda la Corte (sta in ciò l’ interesse della decisione per la presente rassegna) che la ratio della decisione, che ha disatteso le domande di usucapione, era fondata non sul difetto di prova (come rilevato dai ricorrenti, peraltro incidentali) non già perché sfornite di prova, bensì perché proposte verso soggetti privi di legittimazione passiva sostanziale, ossia verso soggetti che *non avevano alcun diritto dominicale sul lastrico e sulla relativa sopraelevazione realizzata*.

Correttamente i giudici del merito avevano rilevato che **le domande riconvenzionali di usucapione, avrebbero dovuto essere azionate nei confronti della proprietaria del cespite interessato** – e, per la stessa - dei suoi eredi, nient'affatto evocati in causa.

Sicché le domande sono state reiette in appello per difetto di titolarità del diritto dominicale in capo ai soggetti verso cui sono state proposte, senza entrare nel merito delle prove articolate per dimostrare il possesso continuato, pacifico e indisturbato.

Questione che – pur nell’ essenzialità della sua disamina – presenta un indubbio interesse di portata generale.

Rilievo che ha un risvolto anche di tipo processuale. Infatti, viene rigettato il motivo a mezzo del quale ci si doleva che la Corte d'Appello, una volta ritenuto che le domande di accertamento della proprietà proposte in via riconvenzionale avrebbero dovuto essere proposte nei confronti dell'erede della venditrice, non avesse provveduto all'integrazione del contraddittorio nei confronti di tale soggetto, retrocedendo il giudizio al primo grado.

Queste le ragioni di infondatezza della doglianza:

- ove la legittimazione passiva sostanziale, con riferimento al momento della decisione, manchi, non sorge la necessità della chiamata in causa del soggetto che risulti effettivo proprietario del cespite ed il giudice dovrà respingere, nel merito, la domanda così come proposta
- l'integrazione del contraddittorio va disposta in presenza di una causa inscindibile, la quale ricorre ogni qual volta venga dedotto in giudizio un rapporto giuridico con pluralità di soggetti e si renda necessaria, per motivi di diritto sostanziale o anche processuale, l'unità della decisione, sicché, in difetto di tale unità, la sentenza sarebbe inutiliter data;
- non è configurabile litisconsorzio necessario fra un non legittimato costituito in giudizio ed il legittimato non comparso perché non citato, in quanto, in tal caso, la domanda irritualmente proposta contro il non legittimato deve essere **respinta** ed all'attore incombe l'onere di riproporla nei confronti dell'effettivo titolare del rapporto (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 57 del 07/01/1967; Sez. 2, Sentenza n. 2167 del 04/08/1966; Sez. 3, Sentenza n. 188 del 06/02/1963): il rimedio processuale dell'integrazione del contraddittorio non può, infatti, essere utilizzato per sanare l'errore dell'agente che abbia evocato in causa, rispetto alla domanda spiegata, un soggetto privo della titolarità passiva del rapporto sostanziale (consentendo così di instaurare la lite verso l'effettivo soggetto legittimato).

Questa la massimazione: *Se il diritto di superficie esiste e appartiene all'originario proprietario dell'area, è evidente che l'eventuale azione di usucapione deve essere proposta contro di esso ovvero verso i suoi aventi causa. La domanda proposta nei confronti del costruttore, dei suoi aventi causa ovvero di terzi, deve essere necessariamente respinta per mancanza di legittimazione passiva.*

- ancora su 1117 c.c. : servitù di canna fumaria? -

Anche in questo caso **Cassazione civile sez. II, 24/01/2025, n.1756** in una più articolata motivazione, distende una riflessione su una fattispecie di particolare interesse (anche se non frequentemente ricorrente).

Una proprietaria solitaria esprimeva che il suo appartamento era dotato di una *canna fumaria nel locale cucina, che correva dentro un muro portante dell'edificio, e che fin dall'acquisto del 2003 aveva programmato nel locale cucina l'installazione di un moderno fornello a legna, che però non era potuta avvenire, in quanto all'altezza del sovrastante appartamento era emerso un **restringimento e disassamento della canna fumaria**, che impediva di collocare un tubo in acciaio di almeno 16 cm di diametro dentro la canna fumaria.*

Quest' ultima veniva, perciò, convenuta al fine di accedere al suo sovrastante appartamento per rettificare ed allargare la canna fumaria, diritto che la convenuta contestava.

Di diverso avviso andava il Tribunale, che - ai sensi dell'**art. 843 cod. civ.** - accoglieva la domanda e consentiva giudizialmente all'attrice **l'accesso nell'appartamento interno della convenuta per eseguire i lavori di ripristino alla canna fumaria** dell'appartamento al sovrastante appartamento.

In difetto di accordo sulle modalità di esecuzione dell' intervento, l'attrice proponeva **ricorso ex art. 612 c.p.c.** per la determinazione delle modalità esecutive del ripristino della loro canna fumaria, ed a seguito dell'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. il Tribunale, basandosi sulla relazione tecnica dell'ausiliario, che aveva ritenuto che *la canna fumaria per la posizione del comignolo in una zona di reflusso potesse solo essere impiegata per lo sfiato dei vapori di cottura e non per i fumi da combustione*, aveva però ritenuto che l'eliminazione del restringimento e del disallineamento della canna fumaria che si intendevano realizzare non costituivano un mero ripristino, ma una vera e propria innovazione comportante un aggravamento della servitù esistente a carico della proprietà dell'esecutata, non previsto dal titolo giudiziale azionato.

Ne seguiva in ulteriore giudizio, incardinato nei confronti dell'originaria convenuta e del Condominio, per fare **accertare che il muro in cui passava la canna fumaria era un muro maestro di proprietà comune dei condomini ex art. 1117 cod. civ.**; che tale muro era gravato da **servitù in relazione al passaggio della canna fumaria a servizio dell'appartamento** di proprietà dell'attrice, in relazione al passaggio dei fumi da combustione, contestualmente chiedendo che fosse accertato il proprio diritto al ripristino funzionalità della canna fumaria con l'eliminazione del restringimento e del disallineamento, che secondo la normativa vigente la rendevano non più idonea a tale uso.

Il Tribunale, con decisione successivamente confermata dal giudice di appello (pur ribadendo il giudicato sul diritto di accesso ex art. 843 c.c. di accedere al sovrastante appartamento per eseguire i lavori di ripristino alla canna fumaria del suo appartamento, ed in ordine al fatto che l'eventuale ampliamento della canna fumaria per consentire lo smaltimento di fumi da combustione avrebbe rappresentato un' innovazione e non un mero ripristino) richiamava il divieto di aggravamento della servitù dell'art. 1067 cod. civ., e rigettava la domanda.

La soccombente proponeva ricorso per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte. Per quel che qui interessa, va ricordato che il ricorso si ancorava al presupposto il forza del quale la Corte di merito non si sarebbe pronunciata sul **richiesto accertamento della natura di muro maestro, e quindi di proprietà comune del muro di servizio alla canna fumaria, nonché dell'esistenza per tale muro di una servitù di passaggio di canna fumaria** attribuite anche la possibilità dello smaltimento dei fumi da combustione, non estinta per non uso, e del suo diritto di ottenere l'eliminazione del restringimento/disallineamento dal quale era affetta la canna fumaria, domande emergenti dall'atto di appello ed anche dal precedente atto di citazione.

Presupposto che è disatteso dalla Cassazione sul rilievo che il giudice di appello aveva accertato che il muro all'interno del quale era posizionata la canna fumaria oggetto di causa era un muro maestro, e, riferendosi a tale manufatto come bene comune, applicando la disciplina dell'art. 1102 cod. civ. aveva escluso la possibilità di utilizzo del bene comune da parte della ricorrente per l'inserimento in esso di una canna fumaria per smaltimento di fumi da combustione, proprio perché ciò avrebbe leso la possibilità di farne lo stesso uso per i condomini proprietari dei quattro appartamenti sottostanti .

In tal modo la sentenza impugnata ha quindi negato, in base agli accertamenti tecnici del CTU, che la servitù di canna fumaria, un tempo possibile in un palazzo di fine '800-inizi '900 in cui il legno era utilizzato per la combustione non esistendo le cucine a gas, ma da anni in disuso, potesse essere usata per lo smaltimento dei fumi da combustione, rimanendo quindi possibile, in base alle esigenze di sicurezza considerate dalla normativa vigente sopravvenuta, ed a prescindere dal restringimento e disassamento della canna fumaria, il solo smaltimento dei vapori di cottura.

Rigettando, poi, altra censura (sempre fondata sull'assunto malgoverno dell'art. 1102 c.c., assumendo la ricorrente che la Corte del merito non avrebbe considerato che in base all'art. 1102 cod. civ. il diritto del singolo sulla cosa comune non può essere escluso dall'eventuale possibile utilizzo di uno dei comproprietari, e sostenendo che l'uso del muro comune per lo scarico di fumi da combustione fosse impedito non dalla condotta della condomina antagonista, bensì dal restringimento della canna fumaria a suo tempo operato) la Corte di legittimità rileva che il giudice del merito aveva fatto corretta applicazione dell'art. 1102 comma 1 cod. civ. nella parte in cui stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Ciò in quanto – nel concreto - la CTU aveva accertato l'impossibilità di una contemporanea installazione nel muro comune di canne fumarie per smaltimento di fumi da combustione a servizio dell'appartamento dell'attrice e di tutti gli appartamenti sottostanti per le dimensioni eccessive che le canne fumarie nel loro complesso dovrebbero avere secondo la normativa vigente rispetto allo spazio comune disponibile, e dell'art. 1102 comma 2 cod. civ., secondo il quale il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso, avendo solo sotto questo profilo, e non certo in relazione all'art. 844 cod. civ., considerato i profili di invasività dell'intervento di installazione della canna fumaria per smaltimento dei fumi da combustione, in relazione ai fumi ed al calore che ad essa sarebbero derivate, che non richiedevano un accertamento tecnico di superamento dei limiti di tollerabilità.

- condominio, vincolo pertinenziale e costituzione di servitù di parcheggio -

Anche di **Cassazione civile sez. II, 24/01/2025, n.1768** si ritiene opportuno riportare il passaggio (estrapolato da una assai più articolata motivazione, alla cui lettura si rinvia) direttamente impattante con la dialettica condominiale.

Tra le varie questioni sottoposte ai giudici del merito vi era quella afferente la costituzione e, comunque, l'esistenza di una servitù di parcheggio su alcune particelle confinanti con il condominio parte in causa.

La sentenza di merito veniva censurata per l'addotta violazione e falsa applicazione degli articoli 818 e 1117 cod. civ.

Il condominio si doleva del fatto che i giudici del merito non avessero considerato che:

- a) che i progetti edilizi originari e le successive varianti relativi alla costruzione delle tre case del Supercondominio prevedessero apposite aree pertinenziali, asseritamente insistenti sulle particelle oggetto di domanda;
- b) insieme a tali ultime particelle, rimaste intestate al costruttore, c'era anche altra particella, che non era stata ceduta

Si dolgono i ricorrenti che l'impugnata sentenza non avesse considerato le porzioni oggetto delle domande come pertinenze delle abitazioni condominiali da loro acquistate, automaticamente trasferite pro quota insieme ad esse, e che non le avesse ritenute ricomprese fra i beni comuni del Supercondominio, interpretando come formule di stile i riferimenti del tutto generici contenuti nei singoli atti di acquisto.

Con riferimento alle asserite violazioni dell'art. 818 cod. civ. (regime di trasferimento automatico del bene pertinenziale insieme al bene principale) e dell'art. 1117 cod. civ., che elenca i beni che si presumono comuni nel condominio, dice la corte “i ricorrenti non si confrontano con la motivazione addotta dalla sentenza impugnata”.

Infatti i giudici del merito avevano evidenziato, con accertamento di fatto, non sindacabile in sede di legittimità, che **non vi è stata la necessaria accortezza nell'armonizzare quanto previsto progettualmente con l'esatta individuazione delle parti comuni condominiali**, mediante il necessario **aggiornamento catastale** e la cessione delle aree destinate a parcheggio, ma ancora intestate al costruttore-venditore, in modo da consentire la **piena corrispondenza coi successivi atti pubblici di trasferimento delle proprietà individuali degli appartamenti del Supercondominio e l'individuazione delle pertinenze**.

Quindi, dice la Cassazione, la Corte di prossimità ha escluso la costituzione del vincolo pertinenziale, di natura reale per i terreni utilizzati a parcheggio oggetto di causa, perché tale **vincolo che non poteva essere basato solo sul contenuto dei progetti e delle pratiche edilizie**, le cui previsioni, coi conformi aggiornamenti catastali, **non erano confluite negli atti di costituzione** del condominio, né negli atti di vendita delle singole unità immobiliari.

Escludeva – poi- il giudice di secondo grado che le aree utilizzate per parcheggio, **in assenza di atti di trasferimento** da parte del costruttore proprietario a favore del Supercondominio, possano essere **entrate tra le parti comuni di esso ex art.1117 cod. civ.**, a nulla rilevando per la loro totale genericità le clausole di stile inserite nei singoli atti di acquisto dei condomini.

Conclude, quindi, rilevando: avverso tali motivazioni i ricorrenti non hanno mosso critiche specifiche, né hanno segnalato specifiche violazioni dei criteri interpretativi commesse dal giudice di secondo grado nell'intendere gli atti di acquisto dei condomini, limitandosi a contrapporvi inammissibilmente una propria diversa interpretazione.

Ma resta il fatto che le affermazioni surrichiamate (rilievo dell'aggiornamento catastale, assenza del carattere della pertinenzialità in difetto di un espresso atto di trasferimento, irrilevanza del dato progettuale) hanno sicuramente una portata di ordine generale, che non poteva non essere evidenziato.

Ricorda – poi- la Corte che giustamente i giudici di prossimità avevano escluso l'esistenza del diritto reale di parcheggio ex art. 41 sexies della L. 6.8.1967 n.765, uniformandosi a quell'orientamento di legittimità, che subordina il sorgere del vincolo di **pertinenzialità a parcheggio** alla circostanza che l'**area esista** e sia **specificamente individuata** (vedi Cass. 25.5.2017 n. 13210; Cass. 11.2.2009 n. 3393; Cass. 26.10.2007 n. 22496).

Inoltre, si ribadisce che:

- la **costituzione della servitù di parcheggio** può avvenire per **titolo negoziale**, in quanto attraverso l'interpretazione del titolo è possibile stabilire se l'**utilitas propria del parcheggio del veicolo** sia accordata a beneficio della **proprietà di un fondo** (fondo dominante), nel qual caso sussistendo il requisito dell'inerenza è configurabile un diritto reale di servitù, o invece sia accordata a beneficio di singole persone (vedi in tal senso Cass. 18.3.2019 n. 7561; Cass. 6.7.2017 n. 16698; Cass. 8737/2001). Infatti: cfr. sentenza n. 3925 del 13.2.2024 delle sezioni unite di questa Corte, secondo il quale "In tema di servitù, lo schema previsto dall'art. 1027 c.c. non preclude la costituzione, mediante convenzione, di servitù avente ad oggetto il parcheggio di un veicolo sul fondo altrui purché, in base all'esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione e sempre che sussistano i requisiti del diritto reale e in particolare la localizzazione"
- non può avvenire **per usucapione** se **non** vi sono **opere visibili e permanenti** che permettano ai terzi di individuare il fondo, diverso dal fondo servente, beneficiato dall' utilitas, e di

escludere quindi la natura meramente personale dell'utilità del parcheggio (con ciò implicitamente qualificando la servitù di parcheggio come apparente). Infatti, in concreto, l'estensione molto ridotta delle aree di sedime destinate all'auspicata servitù di parcheggio, unita al numero elevato dei condomini fruitori, farebbe venire meno qualsiasi residuo uso a favore dei proprietari dei fondi (reclamanti) rendendo quindi inipotizzabile la costituzione di una servitù di parcheggio, che non può mai annullare completamente le facoltà riconosciute al proprietario (il principio si trova confermato da ultimo in Cass. sez. un. 13.2.2024 n.3925).

- condominio, costituzione di servitù coattiva di passaggio in favore del fondo intercluso e litisconsorzio: un chiarimento delle SS.UU. -

L'arresto posto da **Cassazione civile sez. un., 27/01/2025, n.1900**

riguarda – solo di riflesso (e nella prospettiva della definizione giurisprudenziale dell'ambito della serialità) l'ambito condominiale. Il sollecitato intervento delle SS.UU. si collega ad una controversia promossa dai comproprietari di un fondo (in parte agricolo, in parte urbano) che confinava con un altro fondo di proprietà di un condominio, che veniva citato in giudizio unitamente ad altri condomini. Tralasciamo, dunque, l'esposizione di tutti i precedenti e la (pur corposa, anche sotto il profilo dell'approfondimento giurisprudenziale e dottrinale) per concentrare la nostra attenzione sul principio di diritto.

1. L'azione per la costituzione di servitù coattiva di passaggio in favore del fondo intercluso deve essere promossa, nella ipotesi in cui si fronteggino più fondi tra quello intercluso e la via pubblica, avuto riguardo a tutti i percorsi concretamente sperimentabili, nei confronti di tutti i proprietari di tali fondi, poiché una tale azione dà vita a un processo litisconsortile per comunanza dei plurimi rapporti bilaterali, strettamente correlati al fine di consentire il soddisfacimento del vantato diritto.
2. Lo stesso principio vale per le ipotesi contemplate dall'art. 1051, co. 3 (c.d. ampliamento coattivo: passaggio più breve e riesce di minore danno al fondo, anche nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica) e 1052 cod. civ. (passaggio coattivo su fondo parzialmente intercluso: il passaggio esistente è inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non può essere ampliato).
3. In mancanza dell'integrazione del contraddittorio ordinato dal giudice il processo dovrà essere dichiarato **estinto** secondo le regole del processo civile, **senza** che ne derivi il **rigetto** della domanda."

- ancora sulla legittimazione del difensore del condominio officiato dall'amministratore: quando è necessaria la ratifica dell'assemblea-

Di particolare interesse la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 29/01/2025, n.2119** in tema di legittimazione processuale del difensore del condominio.

Un avvocato con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., conveniva in giudizio davanti al Tribunale il Condominio reclamando il pagamento del compenso della prestazione di patrocinio che fino alla rinuncia al mandato aveva svolto, su incarico dell'amministratore condominiale, in un processo civile in cui un terzo aveva citato il suddetto condominio per responsabilità ex art. 2051 cod. civ. a seguito della sua caduta verificatasi a causa di una buca presente su una stradina condominiale.

Nel costituirsi in giudizio il Condominio contestava la mancanza di incarico o ratifica assembleare per il mandato del difensore.

Il Tribunale, in composizione camerale collegiale, riteneva che anche la riconvenzionale (avanzata dal condominio) potesse essere trattata col rito sommario speciale, respingendo la tesi della colpa professionale anche perché il giudizio risarcitorio promosso dal terzo era ancora pendente,

accogliendo, così, la domanda del difensore, respingendo l'eccezione di difetto di valida procura del legale per mancanza di una delibera assembleare di conferimento dell'incarico e di ratifica, in quanto i poteri di vigilanza e custodia sulle cose comuni rientravano nelle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1131 comma 1 cod. civ., per cui non era indispensabile la delibera assembleare, che se intervenuta, costituiva un mero assenso al conferimento di incarico legale già validamente compiuto dall'amministratore.

Proponeva ricorso per Cassazione il condominio, che – tuttavia – la corte decideva sulla scorta di una ritenuta manifesta infondatezza, contestata dal ricorrente, che presentava istanza di decisione ex art. 380 bis comma 2 c.p.c.

Questo l'argomentare con il quale è stata confermata la declaratoria di manifesta inammissibilità del ricorso.

Veniva in discussione la possibilità che l'amministratore validamente conferita dall'amministratore potesse validamente conferire la procura al difensore del condominio per patrocinare l'ente nel giudizio risarcitorio contro di esso promosso da un terzo ex art. 2051 cod. civ. (per la caduta occorsa a causa di una buca posta sulla stradina condominiale, bene comune). Si eccepiva fosse necessaria la delibera assembleare di incarico, o almeno la ratifica dell'incarico da parte dell'assemblea condominiale, essendosi al di fuori delle attribuzioni proprie dell'amministratore condominiale. Veniva, al proposito richiamata la giurisprudenza della Suprema Corte che imputava la responsabilità extracontrattuale ex art. 2051 cod. civ. per i danni a terzi derivanti dalle cose comuni ai soli condomini (Cass. n. 17983/2014; Cass. n. 6292/2019) e non all'amministratore, che può solo come mandatario dei condomini essere chiamato da essi a rispondere sul piano contrattuale nei rapporti interni (Cass. n. 1674/2015).

Il ricorso – dice (e ribadisce) la Corte è manifestamente infondato, in quanto **la necessità dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale, o della ratifica assembleare, per la costituzione in giudizio dell'amministratore, quale rappresentante del Condominio, va riferita solo alle cause che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131 commi 2 e 3 cod. civ.** (vedi in tal senso Cass. 10.1.2023 n. 342 L'amministratore di condominio non ha necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea per proporre opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta per conto dei partecipanti. Altresì, non è necessaria l'autorizzazione nelle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa o consequenziale alla conservazione delle cose comuni.), mentre qui viene in rilievo la responsabilità connessa alla conservazione dei beni comuni (stradina condominiale sulla quale si trova la buca che un terzo assume sia stata causa della sua caduta e quindi dei danni dei quali ha chiesto in giudizio il risarcimento ex art. 2051 cod. civ.), collegata all'**art. 1130 n. 4)** cod. civ., ("l'amministratore deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio"), richiamato dall'**art. 1131 cod. civ.**

Per quanto riguarda la nomina del difensore, ribadisce la Corte che la giurisprudenza di legittimità è, infatti, da tempo orientata nel senso che l'amministratore condominiale abbia un' autonoma legittimazione alla nomina del difensore del condominio amministrato, pur in assenza di preventiva autorizzazione assembleare, ove la controversia rientri nell'ambito delle attribuzioni di cui all'art. 1131 cod. civ. (vedi Cass. n. 10865/2016 L'amministratore di condominio, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni, non necessita di alcuna autorizzazione assembleare che, ove anche intervenga, ha il significato di mero assenso alla scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo.). Conclusione che non è revocabile neppure se – com'è avvenuto nel caso di specie - il terzo ha invocato la responsabilità extracontrattuale ex art. 2051 cod. civ. del condominio e non la responsabilità contrattuale dell'amministratore verso i condomini per l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali assunte verso di essi, in quanto comunque l'amministratore deve

compiere gli atti conservativi dei beni comuni, e nelle liti passive promosse da terzi per il risarcimento dei danni provocati da cose comuni, soggette a quell'obbligo di conservazione, rappresenta i condomini custodi dei beni comuni.

Dato che il ricorso è ritenuto manifestamente infondato, il ricorrente condominio è stato condannato, oltre che alle spese processuali del giudizio di legittimità, al risarcimento danni ex art. 96 comma 3 c.p.c. ed al pagamento in favore della Cassa delle Ammende ex art. 96 comma 4 c.p.c. (per dar l'idea della rilevanza della questione, il totale assomma a ca. € 2.500,00, per queste ultime due voci ed € 2.200,00 oltre accessori, per spese, a fronte di un capitale in contestazione di ca. € 4.000,00).

- ancora su condominio, decreto ingiuntivo e posizione (sostanziale) delle parti. -

Di opposizione a decreto ingiuntivo per compensi del cessato amministratore si occupa **Cassazione civile sez. II, 29/01/2025, n.2133**.

Ancora di controversia tra amministratore cessato (e compensi da questi reclamati) si occupa questa decisione.

Il Tribunale (su richiesta, appunto, del cessato amministratore) ingiunse al Condominio Condominio il pagamento di prestazioni professionali rese in qualità di amministratore del condominio.

L'ente si oppose eccependo la nullità del decreto per erronea identificazione dell'ingiunto (vi erano più condomini nella via dove si trovava quello ingiunto) e, conseguentemente, la sua carenza di legittimazione passiva, chiedendo – comunque – il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, il risarcimento dei danni per mala gestio dell'amministratore.

L'opposizione venne rigettata dal Tribunale

Il Tribunale di Napoli rigettò l'opposizione, ma di diverso avviso risultò l'opinamento della Corte di Appello, che accolse il gravame del condominio, ritenendo che il ricorrente non avesse dimostrato che il fabbricato a cui l'ingiunzione si riferiva aveva un'identità giuridica diversa rispetto al comprensorio nel quale esso era compreso il condominio.

di Via (Omissis).

Decisione non condivisa dalla Corte di Cassazione che:

a) dichiarò **ammissibile** il ricorso, rilevando che

Deve essere, in primo luogo, respinta l'eccezione di inammissibilità del ricorso, atteso che – essendo risultato il ricorrente amministratore totalmente vittorioso in primo grado, questi aveva (vertendo l'appello del condominio solo sulla carenza di legittimazione passiva del Condominio) era sufficiente la mera riproposizione delle difese distese in primo grado, ai sensi dell'art. 346 c.p.c.. Infatti, la parte pienamente vittoriosa nel merito in primo grado, in ipotesi di gravame formulato dal soccombente, non ha l'onere di proporre appello incidentale in relazione alle proprie domande o eccezioni non accolte (perché superate o non esaminate in quanto assorbite), ma deve solo riproporre espressamente nel giudizio di impugnazione, al fine di evitare la presunzione di rinuncia derivante da un contegno omissivo, non essendo a tal fine sufficiente, peraltro, un generico richiamo alle "eccezioni" contenute nelle difese del precedente grado di giudizio, siccome inidoneo a manifestare in modo specifico la volontà di riproporre una determinata domanda o eccezione (Cass. sez. 3, 01/12/2023, n.33649; Cass. sez. 2, 28/08/2017, n. 20451).

b) per quanto riguarda il **merito**, il ricorso è ritenuto fondato.

Correttamente la Corte di prossimità, nell'incipit della motivazione, ha richiamato i consolidati principi che governano il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo,

- in esso, il giudice non deve limitarsi ad accertare se, all'atto dell'emissione del decreto ingiuntivo, sussistevano tutte le condizioni all'uopo richieste dalle norme processuali, ma deve tener conto anche degli elementi acquisiti attraverso le deduzioni delle parti e le prove da esse offerte (ex multis Cass. sez. VI, 09/11/2021, n. 32792)

- solo da un punto di vista formale l'opponente assume la posizione di attore e l'opposto quella di convenuto, perché è il **creditore opposto** ad avere veste sostanziale di **attore** ed a soggiacere ai conseguenti oneri probatori (deve, cioè, allegare e provare i fatti costitutivi del diritto azionato), mentre l'**opponente** è il **convenuto** cui compete di addurre e dimostrare eventuali fatti estintivi, impeditivi o modificativi del credito, che si collocano nell'ambito delle eccezioni (Cass. sez. I, 22/04/2003, n. 6421).

Facendo applicazione di questi generalissimi principi emerge la totale infondatezza della difesa del convenuto (sostanzialmente) condominio:

- l'eccezione di carenza di legittimazione passiva si fondava sul rilievo che il decreto ingiuntivo era stato emesso nei confronti del "Condominio sito in via ...", privo del numero civico, poiché in via... vi erano diversi Condomini,
- l'opponente aveva, inoltre, eccepito che nel ricorso per decreto ingiuntivo non era indicato il codice fiscale, sicché vi era una situazione di incertezza nell'identificazione del destinatario
- nonostante la corretta premessa in diritto sulla natura del giudizio di opposizione, che richiede una pronuncia sul merito anche in presenza di vizi del decreto, la Corte d'appello si è limitata a dichiarare il difetto della vocatio in ius per incertezza del destinatario, senza esaminare il merito dell'eccezione di difetto di legittimazione passiva.

Ma non ha considerato al Corte di Appello che

- il difetto della vocatio in ius, per essere incerta l'identificazione del convenuto, è **sanata dalla sua costituzione** e, in presenza di eccezione del Condominio di difetto di legittimazione passiva, l'indagine deva incentrarsi sulla fondatezza dell'eccezione
- in caso di eccezione sull'erronea identificazione dell'ingiunto, era, pertanto, **onere del giudice svolgere gli opportuni accertamenti per verificare la fondatezza dell'eccezione di legittimazione passiva**
- la Corte d'appello ha omesso di esaminare una serie di documenti decisivi per il giudizio, a mezzo dei quali poteva pervenire all'accertamento della sussistenza o meno della legittimazione passiva del Condominio ingiunto quali:
 - alcuna fatture emesse dal ricorrente nei confronti del Condominio con l'indicazione della partita IVA corrispondente al Condominio cui era stato ingiunto il pagamento,
 - una missiva che un difensore aveva inviato al ricorrente in qualità di amministratore del Condominio
 - i verbali di consegna dei rendiconti dell'amministratore, nei quali era rinvenibile il codice fiscale del condominio.

La Corte (indirettamente fornendo una prudenziale linea-guida) evidenzia come – quelli appena citati – sono documenti decisivi ai fini della legittimazione passiva del Condominio, al quale era stato notificato il ricorso per decreto ingiuntivo, non avendoli esaminati - dice la Cassazione – richiedendosi, così, un nuovo esame della vicenda, demandata al giudice del rinvio, chiamato, perciò, ad esaminare preliminarmente il profilo della legittimazione passiva dell'ingiunto, tenuto conto dei criteri identificatori sopra riportati. .

- ancora su impugnazione di delibera ed opposizione a decreto ingiuntivo: esiste (o può' esistere) un vincolo di pregiudizialità/dipendenza -

Di portata sistemica la pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 30/01/2025, n.2211** .

Il giudizio di merito aveva ad oggetto l' opposizione a decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto dall'amministratore per il pagamento degli oneri condominiali afferenti il rendiconto per le spese di gestione ordinaria (ed il susseguente preventivo), nonché il riparto delle spese di rifacimento del manto di copertura del tetto condominiale.

Deduceva la condomina opponente l'inapplicabilità delle tabelle millesimali convenzionali "dette Tibiletti".

L'opposizione veniva rigettata in primo e secondo grado.

Altra, parallela, causa riguardava l'impugnazione della delibera che costituiva il titolo di spesa, che si concludeva con l'annullamento della deliberazione assembleare su cui è fondato il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione nel parallelo procedimento per cassazione iscritto.

Entrambe le cause confluivano avanti la Corte, che disponeva preliminarmente la riunione dei ricorsi ex art. 274 c.p.c. (trattandosi di cause connesse).

Parte la Corte dalla premessa che richiama la sentenza delle Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839, che ha chiarito 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.

In passato, ricorda la Corte un "risalente orientamento" secondo il quale:

- nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali non avrebbe assunto rilevanza l'avvenuta impugnazione, in separato giudizio, della deliberazione assembleare posta a fondamento della domanda monitoria,
- il giudice dell'opposizione avrebbe dovuto pur sempre limitarsi a verificarne la perdurante esistenza ed efficacia, senza poterne sindacare, incidentalmente, la validità, dovendo tuttavia accogliere l'opposizione quando la delibera condominiale avesse perduto la sua efficacia, per esserne stata sospesa l'esecuzione dal giudice dell'impugnazione o per essere stata da questi annullata con sentenza anche non passata in giudicato (tra le tante, Cass. n. 7741 del 2017)
- la sentenza sopravvenuta di annullamento della delibera avrebbe potuto, peraltro, prodursi altresì nel giudizio di cassazione inerente al parallelo processo di opposizione al decreto ingiuntivo, non incorrendo nel divieto cui all'art. 372 c.p.c. (Cass. n. 19938 del 2012).

Peraltro, tale regime di "pregiudizialità" era stato parzialmente ripensato da altra – più recente – decisione Cass. n. 25890 del 2013 che, pur a fronte dell'esclusione della pregiudizialità affermato dalle SS.UU. la escluso nella sentenza delle Sezioni Unite n. 4421 del 2007, era stato altrimenti delineato nella più recente sentenza, laddove nella causa pregiudicante fosse intervenuta la sentenza di primo grado, dichiarativa della nullità della delibera in forza del quale il decreto sia stato emesso (*In tema di sospensione necessaria del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per spese condominiali, quando relativamente alla causa pregiudicante sia intervenuta la sentenza di primo grado, dichiarativa della nullità della delibera in forza del quale il decreto sia stato emesso, non può disporsi - a fronte dell'istanza di prosecuzione della parte opponente - il mantenimento della sospensione necessaria ex art. 295 cod. proc. civ., ferma la possibilità per il giudice di sospendere il processo dipendente ai sensi dell'art. 337 cod. proc. civ., sulla base di una valutazione della plausibile controvertibilità che il confronto tra la decisione intervenuta e la critica svolta con l'atto di appello abbia fatto emergere.*).

La Corte ritiene necessario coordinare tale affermazione (che ammette la possibilità di sospensione facoltativa ex art. 337 c.p.c. *(quando l'autorità di una sentenza è invocata in un diverso processo, questo può esser sospeso, se la sentenza è impugnata)*), che ha rilevato, tra le due cause (impugnazione ex art. 1137 c.c. e l'opposizione ex art. 645 c.p.c.), quel **rapporto di "dipendenza" o di "interdipendenza" che è proprio di ogni situazione di coesistenza** tra una controversia con la quale si sia fatto valere un credito e altra nella quale, fra le stesse parti, sia stata messa in discussione la validità del titolo costitutivo del credito medesimo. I

La ricostruzione operata nella sentenza delle Sezioni Unite n. 9839 del 2021 ha

- **superato il principio**, enunciato nella sentenza delle stesse Sezioni Unite n. 4421 del 2007, secondo cui **la disciplina del condominio deroga alla regola di inesecutività del titolo negoziale a seguito di allegazione della sua originaria invalidità oggetto di altro giudizio pendente**
- tra il giudizio ove è domandata, eccepita o rilevata la nullità della delibera su cui è fondato il credito e il giudizio in cui il medesimo credito è azionato intercorre una **relazione di pregiudizialità/dipendenza in senso tecnico**, dovendo l'invalidità della decisione collegiale essere accertata "per tutti i condomini" (come può argomentarsi dal primo comma dell'art. 1137 c.c.).
- **occorre tener conto**, nel giudizio sul credito di contribuzione alle spese condominiale, **del parallelo processo volto all'annullamento** della deliberazione che configura la ragione di diritto della stessa pretesa di pagamento,
- pur trattandosi in questo caso degli effetti di una **statuizione necessariamente costitutiva**, il cui esito è ad un tempo sottratto all'ambito di un mero accertamento incidentale.

La Corte, dunque, arriva ad affermare i seguenti (innovativi) principi di diritto:

- *Tra la causa di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali e la causa di impugnazione della delibera di approvazione e ripartizione della spesa su cui il medesimo decreto ingiuntivo è fondato, pendenti dinanzi a giudici diversi, può ravvisarsi la relazione di continenza, ai sensi dell'art. 39, comma 2, c.p.c., (quindi, se il **giudice preventivamente adito è competente** anche per la causa proposta successivamente il giudice di quella proposta successivamente dichiara la continenza e fissa un termine perentorio per la riassunzione avanti il primo giudice; in caso contrario - se cioè, il **giudice preventivamente adito non è competente** anche per la causa successivamente proposta la dichiarazione di continenza ed il termine per la riassunzione sono pronunciati dal giudice preventivamente adito) stante la identità di soggetti e il collegamento di interdipendenza tra le domande contrapposte con riferimento ad un unico rapporto, essendo la validità e l'efficacia della delibera il necessario presupposto logico-giuridico per la definizione del giudizio sulla pretesa monitoria (ferma la competenza funzionale del giudice dell'opposizione a dichiarare la eventuale nullità del provvedimento monitorio) (indicativamente, Cass. Sez. Unite n. 20596, n. 20597, n. 20598, n. 20599 del 2007).*

- *Se la causa di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali e la causa di impugnazione della delibera di approvazione e ripartizione della spesa pendono, invece, dinanzi al medesimo ufficio giudiziario, trova applicazione l'art. 274 c.p.c., al fine della riunione dei procedimenti connessi.*

- *Se non possa farsi luogo, per ragioni di ordine processuale, alla riunione dei procedimenti o alla declaratoria di continenza, il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo può sospendere la causa, ai sensi dell'art. 295 c.p.c. o dell'art. 337, comma 2, c.p.c., in relazione alla pendenza del giudizio pregiudiziale in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale.*

A) Cosicché la Corte esamina – preliminarmente – il ricorso relativo all' impugnazione della delibera assembleare: la Corte d'Appello annullava la deliberazione assembleare dal Condominio Corso Sempione n. 67 approvata nella riunione del 26 febbraio 2014 (punti primo, secondo e terzo), che viene confermata, caducando, dunque, il titolo sul quale si fondava la richiesta di ingiunzione. La Corte fonda il suo argomentare sul seguente percorso logico:

- le allegazioni difensive del Condominio ricorrente suppongono che per regolare la misura della contribuzione dei condomini alle spese per tutte le parti comuni del complesso immobiliare vigesse una tabella contrattuale (le Tabelle Tibiletti), con cui i condomini avevano inteso *derogare unanimemente ai criteri legali di ripartizione dettati dagli articoli*

1123, 1124 e 1126 c.c., ovvero, dunque, una "convenzione", ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c.

- questa affermazione, rileva la Corte, si fonda su una distorta lettura dei dati di fatto:
 - per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali con **funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri** stabiliti dalla legge è sufficiente la maggioranza qualificata (semplice) di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., = la "convenzione" di cui al primo comma dell'art. 1123 c.c. regola, in sostanza, la misura della contribuzione dei condomini alle spese per le parti comuni, ove le parti del contratto intendano derogare ai criteri legali di ripartizione dettati dagli articoli **1123** e seguenti del codice
 - la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., rivelando la sua natura *contrattuale*, necessita dell'**approvazione unanime** dei condomini (ex multis, Cass. n. 6735 del 2020) = il titolo di deroga previsto dal primo comma dell'art. **1118** c.c., invece, "titolo" menzionato altresì nell'art. 68, primo comma, disp. att. c.c. ("per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice"), è quello che può stabilire **convenzionalmente**, in aumento o in diminuzione rispetto al valore proporzionale della singola unità immobiliare, la **quota di contitolarità** del condomino sulle parti comuni.

L'aver confuso questi due aspetti (misura del riparto/ quota di contitolarità) condanna – dice la Cassazione – il ricorso al rigetto: *il condominio che, come nella specie, ripartisce e chiede di riscuotere le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune facendo leva su un "contratto" contenente apposite tabelle di suddivisione, non agisce per l'adempimento di un corrispettivo contrattuale, ma domanda pur sempre quote di contribuzione alla gestione condominiale suddivise sulla base di una "convenzione" ex art. 1123, comma 1, c.c., da ricomprendere nel rendiconto rimesso all'approvazione dell'assemblea ex art. 1135 c.c.*

La duplice appartenenza dell'unità immobiliare per cui è causa, dunque, sta ad individuare una duplice causa petendi:

- una fondata sull'art. 1123 c.c., e derivante dalla legge,
- un'altra derivante, invece, da un atto espressione di autonomia negoziale, che comprende anche debiti non già implicati dal diritto accessorio di contitolarità sulle parti comuni ex art. 1118 c.c. (arg. da Cass. n. 4432 del 2017).

-

B) Accoglie, invece, la Corte il ricorso proposto avverso la decisione che confermava il decreto ingiuntivo opposto.

Infatti, dice la Cassazione:

- nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa, di regola, l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. n. 7569 del 1994; n. 15696 del 2020)
- il giudice deve, peraltro accogliere l'opposizione qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata accolta l'impugnazione ex art. 1137 c.c. (anche con sentenza non coperta da giudicato),
- l'annullamento della delibera di riparto, su cui era radicato il decreto ingiuntivo, **non preclude tuttavia al giudice dell'opposizione di pronunciare sul merito della pretesa**, emettendo una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè:
 - che il credito azionato sussiste,

- è esigibile
- il condominio ne è titolare ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c.
- il giudizio di **opposizione a decreto ingiuntivo per contributi** condominiali ha comunque 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 (Cass. n. 20836 del 2022; n. 18129 del 2020).

E qui la Corte ribadisce una significativa distinzione sul momento di insorgenza dell'obbligo contributivo:

a. ove si tratti di **lavori di manutenzione straordinaria o che consistano in un'innovazione**, la delibera di approvazione assembleare dell'intervento ha valore **costitutivo** della obbligazione di contribuzione alle relative spese, sicché l'annullamento della stessa priva la pretesa creditoria di un indispensabile requisito di fondatezza (Cass. n. 25839 del 2019)

b. ove si tratti di **contributi occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi comuni**, la deliberazione assembleare di ripartizione è

- indispensabile per la concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c.)
- ha valore puramente **dichiarativo**, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge o da un'eventuale convenzione
- l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede, dunque, quale fatto costitutivo del credito per la riscossione dei contributi da parte della gestione condominiale, la preventiva approvazione dell'assemblea; l'approvazione richiesta dalla legge in sede di consuntivo serve, piuttosto,
 - per accertare le spese
 - approvare lo stato di ripartizione definitivo (cfr. Cass. n. 454 del 2017).

c) quindi, il rendiconto consuntivo di un determinato periodo di gestione, pur rappresentando **idoneo titolo del credito** complessivo per le somme dovute al condominio da ogni singolo condomino, **non dà luogo ad un nuovo ed autonomo fatto** costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. n. 3847 del 2021 *“Il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolte (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea può essere impugnato ai sensi dell'art. 1337 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso.”*).

Questa ricostruzione dogmatica ha un immediato **riflesso processuale**: **l'annullamento** della delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali **non esonera il giudice dal verificare la fondatezza della pretesa creditoria del condominio nei confronti del partecipante in base ai criteri di ripartizione stabiliti dalla legge.**

Quindi, al giudice del rinvio è affidato il compito di **valutare**

a. se ed in che misura, nonostante l'annullamento della deliberazione assembleare su cui era fondato il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione sussista comunque il credito del condominio verso la condomina.

b. tenendo conto che il condominio ha ripetutamente e ritualmente allegato che la **pretesa di contribuzione** azionata avrebbe duplice fondamento:

b.1. sulla titolarità dei diritti e degli obblighi di condominio ex art. 1118 c.c.

b.2. sia negli obblighi derivanti ex art. 1372 c.c. per le parti del "contratto" costituito dalla tabella correlati alla proprietà del corpo di fabbrica situato ad altro numero civico.

- sulla natura – comune o meno- del giardino e nullità della delibera di spesa: l' utilitas e non la proprietà come criterio distintivo per la riconduzione dell' obbligazione contributiva -

Ribadisce conclusioni note **Cassazione civile sez. II, 30/01/2025, n.2231**

Con la sentenza fatta oggetto di ricorso la Corte di Appello (disattendendo la contraria pronuncia del g.d.p.) dichiarava tardiva per intervenuta decadenza l' impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione assembleare, con riguardo alle determinazioni assunte con riferimento al riparto delle spese di pulizia degli spazi comuni: l'assemblea aveva deciso di "... attivare la pulizia del giardino..." ponendone il relativo costo a carico di tutti i condomini, "... nonostante lo stesso sia di proprietà esclusiva di un solo condomino (rectius, dei suoi eredi)", avendone "... tutti gli altri condomini... un diritto d'uso, per come scritto nel Regolamento di Condominio, ed in alcuni atti...". Secondo il Tribunale, il vizio denunciato atteneva alla annullabilità e non alla nullità della delibera, dal che la soggezione al termine di cui all'art. 1137 c.c.

Precisavano – i giudici di legittimità – che un giardino compreso in un complesso immobiliare può **formare oggetto, ad un tempo, di proprietà esclusiva e di comunione**, fornendo **utilità differenziate** al proprietario del suolo e ai titolari delle unità immobiliari dell'edificio condominiale, i quali, come si assume nella specie, abbiano il diritto di utilizzare tale bene. E, dunque, è proprio la possibilità di un **uso promiscuo** (da parte di tutti i condomini) che giustifica **l'obbligo di contribuzione dei partecipanti al condominio alle spese di pulizia di detto giardino** (arg. da Cass. n. 22573 del 2020: “Alle spese di potatura degli alberi, che pur insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino, sono tenuti a contribuire tutti i condomini allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso. Le piante di alto fusto possono formare oggetto, ad un tempo, di proprietà esclusiva e di comunione, fornendo utilità differenziate al proprietario del suolo e, ad un tempo, ai titolari delle unità immobiliari dell'edificio condominiale, in quanto componenti essenziali del decoro architettonico del fabbricato; ciò giustifica l'obbligo di contribuzione dei partecipanti al condominio alle spese di potatura. “).

Ciò si spiega, argomenta la Corte, in quanto il fondamento della partecipazione agli oneri condominiali, ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c.,

- non è infatti necessariamente correlato alla **contitolarità** della res,
- più spesso esso deriva dalla **utilitas** che essa arreca alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal regime di proprietà (richiama espressamente – a dimostrazione della fondatezza dell'assunto – l' art. 1126 c.c., in rapporto alle spese per i lastrici o le terrazze a livello di proprietà esclusiva, svolgenti funzione di copertura delle unità immobiliari sottostanti).

Nel concreto, una delibera che, come nella specie, sul presupposto della comune utilità di un giardino allocato in una proprietà esclusiva, **approvi il riparto delle relative spese di pulizia**, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., deve **comunque essere impugnata dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c.**, potendosene prospettare l'annullabilità, alla stregua dei principi enunciati dalla medesima sentenza Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021, ove venga dedotta non una modificazione dei criteri legali di riparto delle spese da valere per il futuro, quanto una **erronea ripartizione in concreto in violazione dei criteri di spesa medesimi con riferimento ad una sola, singola, spesa**, “essendosi compresi tra le spese comuni, rientranti nell'attribuzione collegiale, oneri invece ad esse estranei”.

E, dunque, la Corte (condividendo in pieno la proposta del relatore) rileva che – quando si controverta in tema di riparto di spesa e di impugnazione della correlativa delibera – ben può venire

in considerazione il problema dell'attribuzione della proprietà (solitaria o comune) e/o del diritto di uso di un dato bene (nella specie del giardino), ovvero – più in generale - della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio. Questioni che ineriscono all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., .

Il sollecitato accertamento incidentale può, dunque, formare oggetto di un accertamento meramente incidentale: tale accertamento è funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale (cioè, della delibera assembleare di riparto di spesa), ma che è privo -in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. - di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli. Ciò perché il giudizio (che potremmo chiamare “principale”) si svolge ai sensi dell'art. 1137 c.c. nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario.

- ancora una conferma dell'orientamento assunto dalle SS.UU. in tema di invalidità della delibera di riparto di spesa: il criterio di distinzione tra nullità ed annullabilità e dell'ambito dei poteri decisori del giudice dell'impugnazione valgono sia per il condominio che per la comunione -

Di **Cassazione civile sez. II, 31/01/2025, n.2360**, convien qui parlare solo (rinviando la curiosità del lettore alla lettura integrale della decisione che – peraltro – riguarda l' opposizione a decreto ingiuntivo ottenuto – in odio ad un comunista – da una comunione d'uso. In persona dell'amministratore.

Sul tema dell'invalidità della delibera impugnata, che approvava il bilancio e autorizzava l'amministratore a chiedere il decreto ingiuntivo nei confronti della comunione inadempiente il Collegio richiama “i seguenti principi di diritto, enunciati dalla Corte a sezioni unite” (Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021, Rv. 661084 - 02):.

- 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; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento;

- in tema di condominio degli edifici, **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, **mentre 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". Pertanto, 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., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.

Questi principi generali, dunque, **si applicano analogicamente anche alla comunione**, stante la struttura organizzativa e la finalità dell'ente, e considerato, altresì, che si fa questione, in concreto, di una delibera (ipoteticamente) annullabile e certamente non nulla, per avere comunque applicato criteri generali convenzionali. Quindi, ricorda la Corte, in concreto l'impugnazione, mediante domanda riconvenzionale, della delibera in questione doveva avvenire nel termine di trenta giorni dalla sua adozione, posto che si trattava di delibera annullabile (e non nulla) perché riguardava – comunque – il riparto di una singola spesa.

La sentenza, dunque, è rilevante, nella misura in cui precisa e ribadisce che le disposizioni in tema di invalidità della delibera dell'assemblea di condominio, si applicano anche alla impugnazione della delibera dell'assemblea della comunione.

- demolizione della scala (comune) di collegamento al sottotetto: innovazione o dismissione della comproprietà delle parti comuni? Si richiede il consenso unanime di tutti i condomini, perché atto di alienazione e/o di costituzione di diritto reale: il consenso unanime deve essere formale ed espresso -

Interessante decisione quella assunta da **Cassazione civile sez. II, 31/01/2025, n.2375**,

Due comunisti venivano evocati avanti il Tribunale per sentire accertare e dichiarare l'indebita occupazione da parte loro di alcune parti comuni dell'immobile in comunione con l'attore e perché venisse, conseguentemente, loro ordinato il rilascio delle parti comuni previo ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente alterato.

La domanda veniva solo parzialmente accolta del Tribunale, con una decisione confermata dalla Corte di Appello.

Il gravame proposto dai soccombenti veniva condiviso dalla Corte.

Nello specifico, rilevavano i giudici di legittimità che quelli di prossimità avevano – in fatto – osservato che, *"stante la demolizione delle ultime due rampe di scale e la chiusura, con solaio in cemento armato, del collegamento tra il piano terra e il piano rialzato, è pacificamente venuto meno l'accesso diretto dal piano terra al sottotetto"*. Aggiunge la Corte di Appello, che tale modifica è intervenuta con l'accordo dei comproprietari aventi diritto e che, quindi, *doveva trovare applicazione il disposto dell'art. 1108 cod. civ. che prevede la possibilità di disporre, sui beni in comunione, tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa ovvero atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti*", valorizzando il fatto che *la chiusura della botola non ha pregiudicato l'interesse di alcuno dei partecipanti perché è stato contemporaneamente realizzato un altro punto di accesso, sulla copertura esterna*. Un tale intervento – si precisa – porta a qualificare i lavori eseguiti come *innovazioni o atti eccedenti l'ordinaria amministrazione*, che, in concreto, sono stati legittimamente deliberati dalla maggioranza dei comproprietari come previsto dall'art. 1108 comma 1 c.c.

Ed è proprio questa sussunzione che la Cassazione non condivide.

Secondo i giudici di legittimità non può parlarsi di innovazioni o di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione legittimamente deliberati dalla maggioranza qualificata dei partecipanti alla comunione, come previsto dal primo comma dell'art. 1108 c.c.

Questa tipologia di interventi, di contro, hanno comportato la **dismissione della comproprietà su parti comuni del fabbricato** operata da alcuni comunisti a favore di altri comproprietari:

La fattispecie concreta va pertanto correttamente **sussunta entro il perimetro del terzo comma dell'art. 1108 c.c.** che, per gli atti di **alienazione o di costituzione di diritti reali, impone il consenso di tutti i partecipanti**, manifestato in un contratto avente la forma scritta ad substantiam, produttivo di effetti reali (Cass. n. 18044/2022; in termini, Cass. n. 15024/2013, che, in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1108 comma 3 c.c., applicabile al condominio in virtù dell'art. 1139 c.c., afferma che, *per la costituzione di diritti reali sulle parti comuni, è necessario il*

consenso di tutti i condomini, che non può essere sostituito da una deliberazione assembleare a maggioranza e dal decorso del tempo necessario a consolidarla).

Del resto, precisa ancora la Cassazione, per escludere che la semplice richiesta di concessione potesse essere come “deliberazione della maggioranza dei presenti, che richiede una specifica connotazione formale, si deve considerare:

- la fattispecie regolata dal secondo comma dell'art. 1108 c.c. comporta una **deliberazione** (formalmente consacrate) **della maggioranza qualificata dei comunisti**, quanto meno preceduta da una **riunione dei titolari** della comunione per decidere sull'oggetto di comune interesse (Cass. n. 14162/2000);
- è orientamento consolidato (Cass. nn. 10699/1994, 18044/2022,) quello secondo il quale il **consenso** dei partecipanti alla comunione alle innovazioni e agli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione debba **risultare espresso nelle forme previste dall'art. 1108 c.c.**
- gli artt. 1105 e 1108 c.c. **non** suppongono la **costituzione formale** dell'assemblea, ma semplicemente la **decisione a maggioranza dei partecipanti** (Cass. n. 29747/2017 che, in motivazione, enuncia il principio secondo cui deve ritenersi regolarmente costituita e capace di deliberare la riunione dei partecipanti alla comunione con la presenza dell'amministratore per decidere su oggetti di comune interesse).

andrea andrich
avvocato in venezia