

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Marzo 2025

di particolare interesse:

5528 ancora su nullità della deliberazione assembleare per impossibilità giuridica dell'oggetto, da valutare in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea, nel caso di deliberazione aventi ad oggetto le proprietà solitarie, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni

7489 responsabilità del condomino subentrante per lavori deliberati prima dell'acquisto

7490 quasi una “gemella”: ancora in tema di decreto ingiuntivo contro il condominio e di responsabilità della condomina non proprietaria all'epoca di esecuzione dei lavori.

7491 annullamento delibera assembleare: conferimento dell'incarico al legale e verifica della legittimità dell'attività esercitata dall'opponente nel seminterrato di proprietà solitaria: diritto alla convocazione e conflitto di interessi. Il condomino in conflitto non ha diritto di convocazione e di voto

8252 condominio e rimborso anticipazioni sostenute dal condomino per cattivo funzionamento delle tubazioni fognarie condominiali e alla presenza di una falda acquifera sotto il fabbricato. Il c.d. “vespaio” non è bene comune perché ha la sola funzione isolante delle proprietà solitarie, in quanto funge da elemento di separazione dalla superficie di sedime

8253 impugnazione delibera assembleare: un caso particolare, afferente la ripartizione delle spese di servizio spiaggia posta a carico dei soli utenti, secondo il corrispondente disposto del regolamento: 1123 primo e secondo comma, rileva l'appartenenza e non l'uso concreto del bene posto a servizio del condominio

8254 condominio, supercondominio ed impugnazione di delibera di riparto di spesa della delibera approvata dai rappresentanti dei singoli condomini, costituenti supercondominio: un riepilogo sistemico in tema di poteri dell'assemblea del supercondominio, di rappresentante del supercondominio e dei singoli condomini

8255 ancora sull'individuazione del soggetto obbligato a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale nei rapporti tra alienante ed acquirente di una unità immobiliare.

MARZO 2025

5528 ancora su nullità della deliberazione assembleare per impossibilità giuridica dell'oggetto, da valutare in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea, nel caso di deliberazione aventi ad oggetto le proprietà solitarie, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni

5530 sulla legittimazione dell'amministratore in ordine ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, relativa alle parti comuni

5532 1117 c.c. lastrico solare, presunzione di condominialità ed atto costitutivo del condominio: individuazione delle parti comuni anche attraverso le piante planimetriche, se espressamente richiamate ed allegate al contratto

5533 comunione e condominio: le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c.: nella specie, piantamento di siepe in prossimità della linea di confine tra due proprietà limitrofe e di alberi, vasi e fioriere con supporti in legno

5643 appartamento del portiere, decadenza dal vincolo di destinazione e canone di occupazione in favore dei proprietari solitari

5659 remissione alla sezione competente per la decisione su un' interessante questione, ovvero la corretta interpretazione dell'art. 1125, cod. civ.

5719 un obiter in tema di legittimazione all' opposizione all' esecuzione

6125 ancora su danno non patrimoniale all'onore e alla reputazione dell'amministratore per il contenuto del ricorso ex art. 1129 c.c. contenete espressioni offensive contenute nei confronti dell'amministratore

6283 una divagazione in tema di mediazione: sentenza 4 ottobre 2024, in tema di incompatibilità tra l'attività di mediatore immobiliare e quella di amministratore di condominio

6473 in tema di responsabilità da incendio verificatosi in immobile ricompreso nel condominio

6515 ancora sull'uso (paritetico) di un cortile di proprietà comune ed impedimento al pieno godimento del bene comune

6753 una precisazione processuale che può interessare l'eventuale giudizio di risarcimento del danno incardinato dal condominio

6761 un' interessante questione processuale sulla notifica ad imprenditore individuale

6819 ancora in tema di presunzione di condominialità e destinazione contrattuale di un vano ad uso portineria

6843 una fattispecie di rilevanza anche processuale in tema di illegittima occupazione del pianerottolo al settimo piano e del locale posto sul terrazzo di copertura. La riaffermazione di un principio consolidato in tema di interversione del possesso di un bene in comunione.

6856 comunione e controversia sull'utilizzo a parcheggio dell'area comune

6907 ancora si cosap griglie ed intercapedini e acquisizione al demanio comunale

7109 ancora su appalto, condominio e rettifica contratto di appalto

7176 ancora su condominio, gravi vizi costruttivi insiti nel fabbricato e responsabilità del costruttore-venditore. Nello specifico, la responsabilità del progettista

7291 condominio b&b, violazione del divieto di destinazione misure di coercizione indiretta (614 c.p.c.)

7332 ancora in tema di infiltrazioni e solidarietà risarcitoria

7487 ancora sulla natura (comune e/o solitaria) del sottotetto: quando non opera la c.d. presunzione di condominialità, sotto il profilo della destinazione funzionale e delle caratteristiche strutturali

7489 responsabilità del condomino subentrante per lavori deliberati prima dell'acquisto

7490 quasi una “gemella” ancora in tema di decreto ingiuntivo contro il condominio e di responsabilità della condomina non proprietaria all'epoca di esecuzione dei lavori.

7491 annullamento delibera assembleare: conferimento dell'incarico al legale e verifica della legittimità dell'attività esercitata dall'opponente nel seminterrato di proprietà solitaria: diritto alla convocazione e conflitto di interessi. Il condomino in conflitto non ha diritto di convocazione e di voto

7582 fessurazioni nell'immobile di proprietà solitaria e modifica di bene comune (locale caldaia)

7639 in tema di rimborso spese per ripristino urgente di bene asserito comune (nella specie: tettoia in oggetto su terrazza di proprietà solitaria addotta a copertura dello stabile)

7853 condominio, garanzia del contraddittorio sulla riconvenzionale e procedimento avanti il g.d.p.: ieri ed oggi

7855 Se il CTU accerta l'esistenza di immissioni superiori alla soglia di tollerabilità il giudice è tenuto a verificare se, in concreto, gli interventi realizzati dal responsabile dell'attività dannosa siano conformi a quanto indicato dall'ausiliario. Le immissioni, infatti, costituiscono un fenomeno necessariamente persistente nel tempo e non sono un singolo fatto storico isolato

7873 amministratore, denuncia penale di un condomino ed archiviazione: può configurarsi la calunnia? Condanna del condomino denunciante al risarcimento del danno

8249 distanze, ristrutturazione e nuova costruzione: condominio e rispetto delle distanze

8252 condominio e rimborso anticipazioni sostenute dal condomino per cattivo funzionamento delle tubazioni fognarie condominiali e alla presenza di una falda acquifera sotto il fabbricato. Il c.d. “vespaio” non è bene comune perché ha la sola funzione isolante delle proprietà solitarie, in quanto funge da elemento di separazione dalla superficie di sedime

8253 impugnazione delibera assembleare: un caso particolare, afferente la ripartizione delle spese di servizio spiaggia posta a carico dei soli utenti, secondo il corrispondente disposto del regolamento: 1123 primo e secondo comma, rileva l'appartenenza e non l'uso concreto del bene posto a servizio del condominio

8254 condominio, supercondominio ed impugnazione di delibera di riparto di spesa della delibera approvata dai rappresentanti dei singoli condomini, costituenti supercondominio: un riepilogo sistemico in tema di poteri dell'assemblea del supercondominio, di rappresentante del supercondominio e dei singoli condomini

8255 ancora sull'individuazione del soggetto obbligato a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale nei rapporti tra alienante ed acquirente di una unità immobiliare.

8471 ancora in tema di necessità dell'autorizzazione dell'assemblea (o della ratifica) quando il contenzioso processuale non è riferito alle attribuzioni dell'amministratore.

- ancora su nullità della deliberazione assembleare per impossibilità giuridica dell'oggetto, da valutare in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea, nel caso di deliberazione aventi ad oggetto le proprietà solitarie, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni -

Sempre attuali le problematiche conosciute da **Cassazione civile sez. II, 02/03/2025, n.5528**

Veniva impugnata la delibera con la quale l'assemblea del condominio incaricava un tecnico di *redigere il computo metrico di lavori straordinari deliberati, compresi quelli privati, riguardanti i balconi*, e la successiva delibera, con la quale veniva scelta l'impresa appaltatrice per l'esecuzione delle opere condominiali e private.

Il Tribunale, ritenuta le delibere annullabili, dichiarava inammissibile l'impugnazione, con decisione confermata dalla Corte di Appello

- da un lato, perché i condomini dissenzienti erano decaduti dal potere di impugnare le due delibere che, *non avendo pregiudicato né vincolato le proprietà esclusive dei singoli partecipanti*, non erano viziate da nullità e, quindi, dovevano essere impugnate nel termine perentorio di trenta giorni previsto dal secondo comma dell'art. 1137 c.c.;

-dall'altro, perché il ricorso dei condomini dissenzienti era inammissibile, per carenza di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c., in ragione del fatto che *le dette decisioni dell'assemblea non arrecavano pregiudizio alla loro proprietà, mediante l'esecuzione di lavori non assentiti*, né violavano i criteri di ripartizione delle spese per la ristrutturazione del fabbricato, poiché era prevista una doppia contabilità: una per le opere condominiali e un'altra per gli interventi di natura privata.

Il ricorso proposto dai condomini impugnanti incontrava il favore della Corte, che poneva (e ribadiva) un importante principio: quello secondo il quale **l'assemblea non ha legittimazione a deliberare su beni in proprietà solitaria (nella specie, appunto, i balconi aggettanti), salvo il caso in cui questi ultimi non interagiscono con i "beni condominiali" (penso al lastrico solare o a interventi di portata strutturale, o – ancora- quando l'individuazione di un criterio di riparto della spesa fa intendere che l'assemblea si vede attribuito ex lege un potere deliberativo in ordine ai corrispondenti interventi**, salvo, in ogni caso, che i beni in proprietà solitaria non si riflettano e vadano ad interagire con la disciplina delle cose comuni.

Nel dettaglio: veniva addotta la *violazione degli artt. 1135,1137,1418 c.c.* addebitando alla Corte di appello di non avere compreso che le due delibere assembleari dovevano ritenersi nulle in quanto riguardano *oggetti estranei alla competenza assembleare*, indipendentemente dal fatto che abbiano o meno inciso sui diritti individuali dei condomini dissenzienti.

Gli ermellini concludono per la fondatezza del gravame rilevando che:

a. sussisteva l' interesse all'impugnazione perché dalla delibera scaturivano dei contratti – di incarico professionale e di appalto – sottoscritti, per l'ente di gestione, dal suo amministratore, del cui adempimento **"risponde il Condominio e, quindi, ciascun condomino"**.

In termini più generali, la sentenza di merito ha ritenuto che le decisioni dell'assemblea non fossero nulle, ma annullabili e, pertanto, impugnabili nel termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137 comma 2 c.c., si discosta dall'insegnamento delle sezioni unite di questa Corte (Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021, Rv. 661084 - 03; in termini, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16953 del 25/05/2022, Rv. 665048 - 01).

Affermazione non condivisibile posto che:

- la deliberazione dell'assemblea dei condomini deve ritenersi affetta da **nullità**, tra le altre ipotesi, in caso di "impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico, da intendersi riferito al contenuto (c.d. *decisum*) della deliberazione". L'**impossibilità giuridica** dell'oggetto, in particolare, va valutata **in relazione alle "attribuzioni"** proprie dell'assemblea: quest'ultima, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni
- per scendere nel concreto, **l'assemblea non può "occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi**, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma **esige il ricorso al metodo contrattuale**, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi" (Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021, Rv. 661084 - 03); in termini, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16953 del 25/05/2022, Rv. 665048 - 01)
- prima dell' intervento delle Sezioni Unite, la Corte aveva già avuto modo di affermare che l'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, **salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni**, nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono (Cass. nn. 6652/2017, 7042/2020 proprio in tema di delibere riguardanti i balconi, ma non gli elementi decorativi o cromatici degli stessi).

Nel concreto – dice la Cassazione - è indubbio che siano nulle, e perciò, diversamente da quanto stabilito dal giudice di merito, sottratte al termine di impugnazione di cui al secondo comma dell'articolo 1137, *le delibere assembleari riguardanti gli interventi sui balconi di proprietà dei singoli condomini, trattandosi di decisioni non inerenti alla gestione condominiale.*

Da ciò l'accoglimento del ricorso.

- sulla legittimazione dell'amministratore in ordine ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, relativa alle parti comuni -

Nulla di nuovo in **Cassazione civile sez. II, 02/03/2025, n.5530**,

Il condominio appellava la sentenza di appello che, da un lato, aveva rigettato la domanda diretta ad ottenere la condanna della proprietaria di un immobile contiguo, ad *autorizzazione ai sensi dell'art. 843 c.c., l'occupazione temporanea del suo lastrico solare* per la collocazione di un ponteggio e, dall'altro, in *accoglimento della domanda riconvenzionale* spiegata dalla convenuta, aveva condannato l'ente di gestione a realizzare un giunto di oscillazione, tra i fabbricati delle parti, nel rispetto della normativa antisismica: la Corte di prossimità in parziale riforma della decisione di primo grado, che ha confermato l'accoglimento della domanda riconvenzionale, ma ha condannato l'appellata a consentire al condominio l'accesso al lastrico solare di proprietà dell'appellata (aspetto, quest'ultimo, estraneo al giudizio di cassazione), e ha compensato le spese dei gradi di merito.

Nel giudizio di appello *nulla risultava dedotto in ordine alla sussistenza della legittimazione/rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c..*

Si deduce che su tale questione il Tribunale si era pronunciato in termini affermativi e che, in difetto di impugnazione, doveva, quindi, ritenersi coperta da giudicato.

Proponeva ricorso per Cassazione il condominio, deducendosi che la sentenza di appello sarebbe *viziata nella parte in cui ha ravvisato la formazione di un giudicato interno sulla rappresentanza processuale dell'amministratore prevista dall'art. 1131 comma 2 c.c.*, mentre invece la questione era stata riproposta come secondo motivo d'appello.

La Corte, pur rilevando l'infondatezza del motivo, dà corso alla correzione della motivazione: non ritiene, infatti, corretta l'asserzione della Corte d'Appello secondo cui sulla questione relativa alla "legittimazione/rappresentanza processuale" dell'amministratore, risolta in senso affermativo dal Tribunale, si sarebbe formato il giudicato, in difetto di impugnazione sul punto da parte del Condominio.

Premesso, infatti, che la questione legittimazione dell'amministratore era stata messa in discussione nel giudizio di appello (e che – dunque – non poteva ritenersi formato il giudicato sul punto), l'infondatezza del motivo si raccorda al consolidato (e confermato) orientamento, a mente del quale (si cita Cass. nn. 22911/2018, 21506/2024) va ribadito,

- **la generale legittimazione dell'amministratore in ordine ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa da terzi o da un singolo condòmino nei confronti del condominio medesimo**
- quando l'azione del condòmino o del terzo **riguardi le parti comuni dello stabile condominiale** (tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condòmini).

In concreto, dice la Cassazione, *è indubitabile che i muri esterni dell'edificio condominiale, interessati dalla esecuzione del giunto tecnico, rientrano tra le parti comuni*, come previsto dall'art. 1117 comma 1 n. 1) c.c..

Da ciò il rigetto del ricorso.

- 1117 c.c. lastrico solare, presunzione di condominialità ed atto costitutivo del condominio: individuazione delle parti comuni anche attraverso le piante planimetriche, se espressamente richiamate ed allegate al contratto -

Della c.d. presunzione di condominialità così come definita nell'atto costitutivo si occupa **Cassazione civile sez. II, 02/03/2025, n.5532**.

E' di particolare interesse (si discuteva della circostanza se un dato bene fosse o meno "condominiale", beninteso, in relazione alla sua considerazione nel titolo costitutivo del condominio, deducendosi che la mancata indicazione dei lastrici solari nell'originario contratto determinasse la loro riconducibilità tra i beni comuni) il fatto che – decidendo tale questione - la sentenza impugnata, ha stabilito che la scrittura, relativa alla vendita "dell'intero attico" era un contratto nullo per l'indeterminabilità del suo oggetto: con ogni conseguenza che un tanto riverbera sull'individuazione (o la segregazione) delle parti comuni.

La decisione è condivisa dalla Corte di Cassazione ritenendosi che

- la compravendita immobiliare impone, in forza della forma scritta richiesta "ad substantiam" dall'art. 1350 c.c., l'accordo delle parti sugli elementi essenziali del contratto;
- è – quindi - necessario che dal documento risulti, anche attraverso il riferimento ad elementi esterni, ma idonei a consentire l'identificazione dell'immobile in modo inequivoco, se non

l'indicazione dei dati catastali o delle mappe censuarie e dei confini, quantomeno che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o comunque logicamente determinabile;

- si trattava, nel dettaglio, di contratto per il quale è imposta la forma scritta, l'accertamento della presenza dei requisiti necessari per una sicura identificazione dell'oggetto negoziale dà luogo ad un apprezzamento di fatto consistente nella ricostruzione del contenuto della volontà negoziale, ed è perciò riservato al giudice di merito, rimanendo soggetto al sindacato di legittimità solo sotto il profilo (che nella specie non viene evocato) del vizio della motivazione (arg. da Cass. 16/01/2013, n. 952);

Fondato risulta -a detta della Corte – il motivo con il quale veniva dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362,1363 c.c., 51 n. 6 della legge notariale, 29 comma 1, della legge n. 52 del 1985.

Si imputava alla Corte di *non aver bene interpretato la compravendita inserita nell'atto pubblico* (la cui prima parte ha per oggetto la divisione dei quattro appartamenti del fabbricato) e, quindi, di non avere compreso che i terrazzi erano oggetto della compravendita sia perché, in caso contrario, sarebbero stati descritti come confini degli immobili, sia perché, secondo l'intenzione dei contraenti, non valorizzata dalla Corte d'Appello, l'esatta linea di confine e la perimetrazione dell'immobile compravenduto erano univocamente riportate nella planimetria allegata (sotto la lettera G) al rogito notarile.

Il motivo è condiviso dagli Ermellini, che partono da questo rilievo: la sentenza impugnata premette che *l'atto pubblico descrive ampiamente l'oggetto della vendita, ma non menziona i lastrici solari e non li indica nemmeno come di proprietà esclusiva dei venditori*: da ciò desume che in base allo stesso atto di vendita, i lastrici solari vanno considerati come parti comuni del fabbricato.

Tuttavia, erra la Corte di prossimità

La Corte d'Appello erra però nel non prendere in considerazione e, dunque, nel non attribuire alcuna rilevanza, ai fini dell'esatta determinazione dell'oggetto della compravendita, alla "dettagliata individuazione del bene riportata nella planimetria allegata sotto la lettera G".

Così facendo – rilevala la Corte – il giudice del merito si è discostato dal principio secondo cui (in termini, Sez. 2, Sentenza n. 6764 del 05/05/2003, Rv. 562604 – 01)

- le piante planimetriche allegate ai contratti aventi ad oggetto immobili fanno parte integrante della dichiarazione di volontà, quando ad esse i contraenti si siano riferiti nel descrivere il bene, e costituiscono mezzo fondamentale per l'interpretazione del negozio,
- spetta poi al giudice di merito, in caso di non coincidenza tra la descrizione dell'immobile fatta in contratto e la sua rappresentazione grafica contenuta nelle dette planimetrie, il compito di risolvere la "quaestio voluntatis" della maggiore o minore corrispondenza di tali documenti all'intento negoziale ricavato dall'esame complessivo del contratto
- se le parti hanno fatto riferimento, per individuare il bene oggetto di compravendita immobiliare, ad una planimetria allegata all'atto, è necessario che essa sia sottoscritta dai contraenti e sia espressamente indicata nel contratto come parte integrante del

contenuto dello stesso (cfr. Sez. 2, Ordinanza n. 8731 del 28/03/2023, Rv. 667507 – 01, e la giurisprudenza ivi richiamata).

E' - quindi- su questo principio di diritto che il giudice del rinvio dovrà riesaminare la vicenda. 3. il terzo motivo censura, ai sensi dell'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362,1363 e 1117 c.c.

- comunione e condominio:le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c.: nella specie, piantamento di siepe in prossimità della linea di confine tra due proprietà limitrofe e di alberi, vasi e fioriere con supporti in legno -

Principi noti quelli ribaditi da **Cassazione civile sez. II, 02/03/2025, n.5533.**

Il giudice di pace rigettava la domanda dell'attore che si doleva del fatto che le convenute avessero violato il loro diritto di comproprietà impiantando, senza il loro preventivo consenso, *una siepe in prossimità della linea di confine tra le due proprietà, nonché apponendo alberi, vasi e fioriere con supporti in legno* per rampicanti nell'area prospiciente l'ingresso della propria abitazione e, conseguentemente, per ottenere la condanna del convenuto al ripristino dello stato dei luoghi.

Il Tribunale di Ferrara, nella resistenza dell'appellato, respingeva il gravame, asserendo che:

(i) correttamente la decisione di primo grado riteneva trattarsi di uso più intenso della cosa comune ex art. 1102 c.c., anziché e non di innovazione, ex art. 1120 (le siepi collocate dal convenuto non costituivano un'innovazione;

(ii) la mancanza di continuità della siepe non impediva la libera fruizione di tutta la corte da parte di tutti i comproprietari se non per l'area di sedime, peraltro in modo del tutto trascurabile";

(iii) non si trattava di "innovazioni", né le siepi determinavano alcuna suddivisione del cortile;

(iv) il giudice di pace, interpretando correttamente la c.t.u., ha affermato che le siepi impiantate dal convenuto non alteravano il pari uso della cosa comune da parte di ogni partecipante, posto che risultava assicurato il passaggio su tutta la corte e non veniva alterata la destinazione propria dello scoperto.

Per quel che riguarda l'oggetto della presente disamina significativa è la dedotta violazione dell'*erronea ricognizione delle fattispecie astratte disciplinate dagli artt. 1102 e 1120 c.c., e si mette in evidenza che la siepe posizionata dal convenuto realizza una vera e propria alterazione di destinazione e funge da linea di demarcazione e da confine tra le proprietà delle parti.*

Doglianza rigettata dalla Corte, che conferma la decisione di primo grado.

Richiama la Corte il proprio consolidato orientamento (posto nella limitrofa materia del condominio di edifici ed applicabile anche alla comunione), secondo il quale (tra le altre, Cass. nn. 18052/2012, 20712/2017, 3440/2022), vi è una radicale differenza tra 1120 e 1102 c.c.

a. le **innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.**

a.1. sotto il profilo oggettivo = si tratta di opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione,

a.2. sotto il profilo soggettivo = rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata (ordinarie: maggioranza intervenuti e 2/3 del valore dell'edificio; innovazioni virtuose – secondo comma 1122 – maggioranza intervenuti e metà del valore dell'edificio), espresso con una deliberazione dell'assemblea,

b. le **modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c.,**

b.1 sotto il profilo oggettivo = inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (pari uso e destinazione), per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa

b.2. sotto il profilo soggettivo = nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento individuale sono rivolte, non viene in considerazione l'aspetto collettivo.

È anche il caso di premettere che, in tema di ricorso per cassazione, il cosiddetto vizio di sussunzione, censurabile dal giudice di legittimità, può consistere o nell'assumere la fattispecie concreta giudicata sotto una norma che non le si addice, perché la fattispecie astratta da essa prevista non è idonea a regolarla, oppure nel trarre dalla norma, in relazione alla fattispecie concreta, conseguenze giuridiche che contraddicano la pur corretta sua interpretazione (Cass. n. 10320/2018).

In concreto il Tribunale ha ritenuto che la collocazione delle siepi, da parte del convenuto, non configuri un'innovazione ex art. 1120 c.c., la quale non può essere apportata senza il consenso degli altri comproprietari, ma integri un legittimo uso della cosa comune ad opera di uno dei partecipanti, ai sensi dell'art. 1102 c.c.

D'altra parte, l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (Cass. 18/04/2023, n. 10263).

Già questo sarebbe sufficiente al rigetto (rectius, declaratoria di inammissibilità) del ricorso.

A ciò va aggiunto che la motivazione della sentenza è sufficientemente chiara e non appare viziata da intrinseca contraddittorietà, dovendosi al riguardo ricordare che il vizio di motivazione apparente (nella cui ampia accezione rientra anche l'ipotesi della motivazione contraddittoria) ricorre quando la motivazione, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (ex multis, Sez. U, Ordinanza n. 2767 del 30/01/2023 che, in motivazione (punto 3.), richiama Sez. U, Sentenza n. 22232 del 03/11/2016, Rv. 641526; Sez. U, Sentenza n. 16599 del 2016; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 6758 del 01/03/2022, Rv. 664061; Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 13977 del 23/05/2019, Rv. 654145).

Da ciò il rigetto del ricorso.

- appartamento del portiere, decadenza dal vincolo di destinazione e canone di occupazione in favore dei proprietari solitari -

Interessante, soprattutto per la caratterizzazione in fatto che evidenzia è **Cassazione civile sez. II, 03/03/2025, n.5643**

Il Tribunale rigettava la domanda proposta dagli attori di accertamento della decadenza del vincolo di destinazione a casa del portiere dell'appartamento e determinava il canone dovuto dal Condominio, salvi gli aggiornamenti successivi secondo l'originaria previsione contrattuale.

Il condominio proponeva appello e la Corte ridefiniva l'ammontare del canone.

Il tema centrale della vertenza, secondo la Corte, poteva così riassumersi: gli attori esponevano di essere proprietari di un appartamento, condotto in locazione dal Condominio che lo aveva

destinato ad abitazione del portiere prima e ad uso del custode diurno dopo, pagando un canone mensile mai rivalutato nonostante plurime istanze avanzate.

Parte attrice chiedeva dichiararsi la cessazione del rapporto locatizio ad "uso diverso" dall'abitazione con condanna del condominio alla restituzione nonché la rivalutazione del canone dalla somma in corso di pagamento a quella di mercato, a decorrere dalla domanda nonché al risarcimento dei danni pari al costo delle opere di ripristino delle condizioni originarie.

Il Condominio aveva dedotto che l'appartamento era sottoposto al **vincolo di destinazione a casa del portiere di natura reale**, riconducibile alla fattispecie delle obbligazioni propter rem, in virtù di atto notarile del 1925, col quale il condominio aveva *concesso al dante causa degli attori, la facoltà di costruire detto appartamento in uno spazio condominiale - prima destinato alla discesa nello scantinato - col vincolo permanente di destinazione dell'unità così ricavata ad abitazione del portiere del fabbricato dietro corrispettivo che il portiere di turno avrebbe pagato nella misura da determinarsi secondo criteri prestabiliti*.

Veniva introdotto un successivo giudizio, con in quale gli attori chiedevano la *declaratoria di decadenza del vincolo imposto sull'immobile* conseguente alla mutata destinazione di fatto da casa di abitazione del portiere ad alloggio diurno del custode.

Anche questa domanda veniva resistita dal condominio.

I due giudizi venivano riuniti ed il Tribunale

- riteneva sussistente sia il **vincolo di destinazione** avente il carattere di realtà con conseguente trasmissibilità agli aventi causa,
- accertava la validità ed operatività della **clausola di adeguamento del corrispettivo** ai canoni medi praticati nel condominio che attualizzava alla stregua dei dati di comune conoscenza, con decorrenza dalla data della domanda.

La Corte di appello dissentiva dalla determinazione della Corte solo con il riferimento al quantum.

Queste conclusioni resistevano al proposto gravame essenzialmente per ragioni di natura squisitamente processuale (sostanzialmente riassumibili nell' impossibilità, per il giudice del merito, di dar seguito alla rilettura degli elementi istruttori raccolti in primo grado), salvo l'accoglimento del motivo avente ad oggetto la mancata considerazione del mutamento d' uso dell' immobile, che presentava una diretta incidenza sotto il profilo della determinazione del corrispettivo.

Un passaggio merita di esser approfondito, quello afferente la determinazione del canone attribuito quale corrispettivo (così come rideterminato dalla CTU).

La Corte – osserva la Cassazione - in assenza di riscontro dei canoni di locazione all'interno del fabbricato ha disposto una consulenza tecnica per stabilire il valore del canone spettante ai proprietari dell'appartamento.

In tali casi il giudice può **assegnare alla consulenza tecnica d'ufficio ed alle correlate indagini peritali funzione "percipiente"** quando essa verta su elementi già allegati dalla parte, ma che soltanto un tecnico sia in grado di accertare per mezzo delle conoscenze e degli strumenti di cui dispone (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 13736 del 03/07/2020 (Rv. 658504).

Al proposito viene richiamato questo principio di diritto: *“La consulenza tecnica di ufficio, non essendo qualificabile come mezzo di prova in senso proprio, perché volta ad aiutare il giudice nella valutazione degli elementi acquisiti o nella soluzione di questioni necessitanti specifiche conoscenze,*

è sottratta alla disponibilità delle parti ed affidata al prudente apprezzamento del giudice di merito. Questi può affidare al consulente non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti (consulente deducente), ma anche quello di accertare i fatti stessi (consulente percipiente), ed in tal caso è necessario e sufficiente che la parte deduca il fatto che pone a fondamento del suo diritto e che il giudice ritenga che l'accertamento richieda specifiche cognizioni tecniche. (Sez. 3 -, Ordinanza n. 3717 del 08/02/2019, Rv. 652736-01)''.

Aveva – di contro – ragione il ricorrente dolendosi del fatto che la Corte di Appello avesse accolto il gravame del ricorrente sulla somma da riconoscere a titolo di canone fondando la decisione su una consulenza tecnica che ha motivato il criterio in base al quale ha calcolato il valore locatizio. Il consulente, dopo aver determinato il canone di mercato per quel bene ha evidenziato che quel valore non corrispondeva a quello effettivo perché doveva tenersi conto del fatto che l'appartamento non era idoneo al pernottamento e che – quindi- nel tempo si fosse passati da casa di abitazione del portiere ad alloggio diurno del custode.

Rileva la Cassazione come il giudice di prossimità, invece, non avesse tenuto conto di tale rilevante circostanza, di conseguenza disattendendo sul punto le conclusioni del CTU pur affermando di volersi adeguare alla consulenza. Infatti, in sentenza si richiama il principio secondo il quale il giudice di merito che riconosce convincenti le conclusioni del consulente tecnico non è tenuto ad esporre in modo specifico le ragioni che lo inducono a fare propri gli argomenti dell'ausiliare se dalla indicazione della consulenza tecnica possa desumersi che le contrarie deduzioni delle parti siano state rigettate, dato che in tal caso l'obbligo della motivazione è assolto con l'indicazione della fonte dell'apprezzamento espresso.

In altri termini – si legge - la Corte d'Appello, nonostante abbia espressamente motivato rimandando alle conclusioni della CTU, in realtà le ha fraintese e, anzi, in sostanza le ha disattese, non tenendo conto del rilievo del consulente che *dopo aver determinato il valore di mercato del canone ha affermato espressamente che il cespite come da verbale della ASL non è idoneo al pernottamento e pertanto il canone indicato non è applicabile alle condizioni attuali dell'appartamento.*

A questo “palese” errore di diritto – afferma la Corte – dovrà porre rimedio il giudice del rinvio.

- remissione alla sezione competente per la decisione su un' interessante questione, ovvero la corretta interpretazione dell'art. 1125, cod. civ. -

L'ordinanza di **Cassazione civile sez. III, 03/03/2025, n.5659.**

Merita di esser ricordata, in quanto propone una questione, che non decide (essendo di diversa competenza tabellare), ma che è particolarmente interessante.

Infatti, il giudizio traeva origine dalla domanda che parte attrice avanzava per sentir accertare il danno cagionato al suo immobile dai lavori di ristrutturazione, con posa in opera di nuove piastrelle sul pavimento preesistente, in uno dei due appartamenti soprastanti, eseguite dai precedenti proprietari. I successivi proprietari, così convenuti, avevano conoscenza dei problemi lamentati dalla deducente, in quanto nel rogito i venditori avevano specificato di avere già ricevuto richieste risarcitorie dalla stessa, proprio in conseguenza dei suddetti lavori, sicché gli acquirenti si erano assunti ogni conseguente onere economico a fronte di una riduzione del prezzo.

Nella resistenza dei convenuti il Tribunale rigettava la domanda attorea e accoglieva quella riconvenzionale di condanna al ristoro del danno, sostenendo i contenuti che il comportamento ostruzionistico degli attori aveva loro impedito di mettere in sicurezza il bene.

Di diverso avviso la Corte di Appello che riformava la decisione di prime cure, accogliendo la domanda attorea per il rimborso della quota del costo dei sondaggi propedeutici, respingendo la domanda riconvenzionale.

Secondo la Corte di Appello, il dissenso all'esecuzione dei lavori proposti dalle controparti era stato argomentato ritenendo i medesimi dannosi per la solitaria proprietà, senza che i convenuti avessero provato di aver tenuto conto delle perplessità così espresse prospettando alternative o comunque non limitandosi ad evidenziare la pretesa inerzia dell'attrice che, invece, aveva già in precedenza messo a disposizione le chiavi del proprio appartamento per le verifiche del caso, con conseguente esclusione del comportamento ostruzionistico allegato a ragione della richiesta risarcitoria articolata in riconvenzione.

Con il primo ricorso per Cassazione veniva dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123,1125, cod. civ., 360, n. 5, cod. proc. civ..

La Corte rileva che questo primo motivo poneva una significativa questione afferente alla **corretta interpretazione dell'art. 1125, cod. civ., nel caso di plurimi immobili sovrastanti**, e dunque se in tal caso la misura di eguale riparto delle spese, così venute in questione, sia da intendere con suddivisione per il **numero dei cespiti** o per **metà tra quello sottostante e quelli superiori**, a loro volta tenuti in parti eguali tra loro. Per l'effetto veniva disposta la trasmissione degli atti alla sezione tabellamente competente.

- un obiter in tema di legittimazione all' opposizione all' esecuzione -

Il caso (assai complesso, per cui si rinvia all' integrale lettura della decisione) esaminato da **Cassazione civile sez. I, 04/03/2025, n.5719**, merita di esser segnalato – a fini della disamina che qui ne occupa – per un significativo passaggio in tema di legittimazione sostanziale, che cale qui segnalare. Basti la trascrizione testuale del passaggio: “Va osservato, poi, che, in linea di principio, la legittimazione attiva a proporre l'opposizione all'esecuzione spetta al **soggetto nei cui confronti l'esecuzione sia stata minacciata o promossa** e, dunque, di regola, al debitore intimato o eseguito, senza che rilevi il fatto che si tratti del soggetto obbligato ad eseguire la prestazione in base alle risultanze del titolo esecutivo, ovvero del suo successore a titolo particolare o universale o, infine, dell'obbligato solidale (come si verifica, ad esempio, quando l'esecuzione in forza di un titolo formato contro la società sia intrapresa ai danni del socio illimitatamente responsabile ovvero quando in forza di un **titolo formato contro il condominio l'esecuzione sia promossa ai danni del singolo condomino limitatamente alla obbligazione gravante sulla sua quota di proprietà**).

- ancora su danno non patrimoniale all'onore e alla reputazione dell'amministratore per il contenuto del ricorso ex art. 1129 c.c. contenute espressioni offensive contenute nei confronti dell'amministratore -

Del rapporto tra amministrati ed amministratore si occupa (non senza una qualche folcloristica attribuzione) **Cassazione civile sez. III, 07/03/2025, n. 6125**. Il fatto: due avvocati impugnavano la sentenza della Corte di appello che, in accoglimento del gravame interposto dall'amministratore, ed in totale riforma della decisione del Tribunale di prima istanza (che aveva rigettato la domanda

avanzata da quest'ultima, per ottenere il *risarcimento dei danni patiti in conseguenza della lesione dell'onore e della reputazione per le espressioni offensive contenute nel ricorso ex art. 1129 c.c.* presentato dai due avvocati ricorrenti, quali condomini), condannava i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento, in favore del revocando amministratore, al ristoro del danno conseguentemente definito ed al ristoro delle spese.

Osservava la Corte (le date sono rilevanti e, pertanto si richiamano):

a) il resistente era stato amministratore del Condominio sino al 12 luglio 2016, pur essendosi dimesso nel corso dell'assemblea del 10 marzo 2016 dopo che i condomini ne "avevano impugnato sistematicamente tutte le delibere condominiali";

b) in data 6 giugno 2016 i predetti condomini presentavano, dinanzi al Tribunale di Vicenza, un ricorso per la nomina di nuovo amministratore, che conteneva la seguente frase: "*l'amministrazione condominiale ... è da anni caratterizzata da **irregolarità contabili e gravi carenze di gestione**, tra cui la **indebita appropriazione di denaro** dal conto condominiale e la **non tracciabilità** di tutte le somme in entrata e in uscita nel corso degli ultimi esercizi, avvallate dagli altri condomini, che hanno indotto i ricorrenti a impugnare più volte i consuntivi e i bilanci di previsione*";

c) il "*riferimento... all'indebita appropriazione di denaro da parte dell'appellante*" (stante il ritenuto carattere diffamatorio) era "*suscettibile di determinare la civile responsabilità degli appellati*";

d) poiché il debito oggetto di ingiunzione da parte di uno degli avvocati ricorrenti risultava poi saldato dall'amministratore di tasca propria all'avvocato, creditore istante in via monitoria, doveva ritenersi inesistente qualsivoglia danno al condominio, così come le dedotte irregolarità gestorie imputabili all'amministratore";

e) i ricorrenti avevano ricollegato le affermazioni contenute nel ricorso ex art. 1129 c.c. "*all'episodio dell'assegno*" e così "*consapevolmente alluso, senza mezzi termini, al comportamento intenzionale dell' ex amministratore, di appropriarsi indebitamente e in quel modo di denaro di proprietà dei condomini*", risultando, invece, da una precedente sentenza che ciò "*non è obiettivamente riscontrabile né allo stesso ascrivibile*";

f) le "*circostanze di fatto, ostative a tale strumentale allusione, non potevano non essere state colte dagli odierni appellati, né da questi fraintese come conseguenza di errore scusabile*", avendo gli stessi, peraltro, confermato "*di avere espletato controlli sulla contabilità condominiale relative ai precedenti anni di gestione nell'ambito dei giudizi di impugnativa del bilancio che avevano proposto, e in particolare quando si erano fatti consegnare la documentazione relativa a tutti gli assegni bancari tratti sul conto condominiale, ivi incluso quello relativo al rimborso disposto nei confronti dell'appellato*";

g) l'istituto della nomina giudiziale dell'amministratore di condominio "*è da ritenersi funzionale alla ricostituzione dell'organo amministrativo quando lo stesso risulta vacante*", per cui il riferimento, presente nel ricorso ex art. 1129 c.c. proposto dagli appellati, "*alle varie criticità della gestione condominiale pregressa all'istanza stessa*" era da considerarsi "un elemento..., quantomeno, di secondaria importanza", così da escludersi che l'anzidetta espressione offensiva fosse "continente il mero scopo difensivo (da cui l'inoperatività dell'esimente dell'art. 598 c.p.)" né risultando "nemmeno veritiera come accertato nella citata sede di giudizio di appello", sussistendo quindi la fattispecie il reato di diffamazione, con le conseguenze risarcitorie sul piano civile";

h) "il danno alla reputazione, per quanto contenuto alla platea dei condomini e agli uffici giudiziari", si era effettivamente verificato e risultava apprezzabile, "posto che il Ca.Ma. ha provato di svolgere l'attività di amministratore di condominio, sulla cui reputazione professionale incide concretamente la circolazione di notizie negative sul presunto maneggio dei fondi condominiali a fini personali";

i) il risarcimento del danno era, quindi, da liquidarsi in via equitativa.

L'amministratore resisteva e la Corte (sostanzialmente condividendo la decisione di merito) rigettava il gravame, sviluppando il seguente percorso argomentativo.

In tema di responsabilità civile per diffamazione, **il pregiudizio all'onore ed alla reputazione, di cui si invoca il risarcimento, non è in re ipsa**, poiché il danno risarcibile - nella sua attuale ontologia giuridica, segnata dalla norma vivente dell'art. 2043 c.c., cui è da ricondurre la struttura stessa dell'illecito aquiliano (Cass. n. 16133/2014) - non si identifica con la lesione dell'interesse tutelato dall'ordinamento, ma con le conseguenze di tale lesione, sicché la sussistenza di siffatto danno non patrimoniale **deve essere oggetto di allegazione e prova, sebbene anche attraverso presunzioni** che assumano quali parametri di riferimento la diffusione dello scritto, la rilevanza dell'offesa e la posizione sociale della vittima (tra le molte: Cass. n. 24474/2014; Cass. n. 25420/2017; Cass. n. 4005/2020, richiamata in ricorso; Cass. n. 8861/2021; Cass. n. 20269/2024; Cass. 29220/2024).

Quando si controverta di "prova presuntiva" (tra le altre: Cass. S.U. n. 1785/2018; Cass. n. 3541/2020; Cass. n. n. 18611/2021; Cass. n. 9054/2022; Cass. n. 15699/2023; Cass. n. 17545/2024) il giudice è tenuto, ai sensi dell'art. 2729 c.c., ad ammettere solo presunzioni "gravi, precise e concordanti", laddove il requisito della "precisione" è riferito al fatto noto, che deve essere determinato nella realtà storica, quello della "gravità" al grado di probabilità della sussistenza del fatto ignoto desumibile da quello noto, mentre quello della "concordanza", richiamato solo in caso di pluralità di elementi presuntivi, richiede che il fatto ignoto sia - di regola - desunto da una pluralità di indizi gravi, precisi e univocamente convergenti nella dimostrazione della sua sussistenza, non raggiungibile, invece, attraverso un'analisi atomistica degli stessi.

Il vizio denunciabile in Cassazione, dunque, è solo quello afferente l'ipotesi in cui il giudice di merito affermi che il ragionamento presuntivo può basarsi su presunzioni non gravi, precise e concordanti ovvero fondi la presunzione su un fatto storico privo di gravità o precisione o concordanza ai fini dell'inferenza dal fatto noto della conseguenza ignota e non anche quando la critica si concreti nella diversa ricostruzione delle circostanze fattuali o nella mera prospettazione di una inferenza probabilistica diversa da quella ritenuta applicata dal giudice di merito.

Così non è nel caso di specie, dovendosi – quantomeno a contrariis ritenersi che i fatti definiti nelle surrichiamate lettere da a ad h, presentano il carattere della gravità (del fatto noto), della precisione (probabile sussistenza del fatto ignoto) e concordanza (univoca concordanza) con riferimento alla sussistenza dell'attività diffamatoria (integrante resto) perpetrato dai difensori ricorrenti.

Quanto al profilo della **rilevanza dell'offesa**, osserva la Corte che il giudice di appello ha correttamente ritenuto che il fatto imputato al cessato amministratore non poteva essere di "appropriazione indebita", quale evidente "allusione" alla corrispondente fattispecie incriminatrice (art. 646 c.p.), tale da ingenerare, per l'appunto, la lesione dell'onore e della reputazione del medesimo amministratore di condominio.

Risultava – più in particolare che l'importo in contestazione era stato prelevato dall'amministratore dal conto condominiale e versato nuovamente nello stesso conto dal medesimo amministratore con "due operazioni, dunque, . poste in essere in un arco di tempo molto ristretto".

Dunque, ribadisce la Cassazione, i condomini che avevano presentato il ricorso ex art. 1129 c.c. , non potevano non essere a conoscenza delle "*circostanze di fatto, ostative a tale strumentale allusione*", avendo "*espletato controlli sulla contabilità condominiale relativa agli anni precedenti*".

La Corte di appello, dunque, non ha perpetrato alcuna violazione di legge, considerato che (Cass. pen. n. 40870/2017; Cass. pen. n. 19519/2020; Cass. pen. n. 11323/2021), **nel caso di appropriazione indebita di somme di denaro relative ad un condominio da parte di colui che ne sia stato amministratore, il reato si consuma all'atto della cessazione della carica**, in quanto è in tale momento che, in mancanza di restituzione degli importi ricevuti nel corso della gestione, si verifica con certezza l'interversione del possesso.

Nel caso concretamente esaminato dalla Corte, l'amministratore ha rassegnato le dimissioni da amministratore nel marzo 2016, dopo aver provveduto in data 19 maggio 2015 al versamento dell'importo prelevato con assegno dal conto condominiale il precedente 6 maggio. Dunque, al momento della cessazione della carica non vi era alcuna distrazione o appropriazione.

Non poteva, infine, esser invocata l' esimente di cui all'art. 598 c.p. perché questa non trova applicazione nel processo civile, sia perché la norma di cui all'art. 89 c.p.c. ([I]. Negli scritti presentati e nei discorsi pronunciati davanti al giudice, le parti e i loro difensori non debbono usare espressioni sconvenienti od offensive.[II]. Il giudice, in ogni stato dell'istruzione, può disporre con ordinanza che si cancellino le espressioni sconvenienti od offensive, e, con la sentenza che decide la causa, può inoltre assegnare alla persona offesa una somma a titolo di risarcimento del danno anche non patrimoniale sofferto, quando le espressioni offensive non riguardano l'oggetto della causa) è posteriore a quella del codice penale, sia soprattutto perché essa riguarda specificamente il giudizio civile, con la conseguenza che l'ambito di applicazione del citato art. 598 c.p. resta limitato al processo penale e a quello davanti all'autorità amministrativa (Cass. n. 1955/1969; Cass. n. 5991/1979; Cass. n. 1998/1979; Cass. n. 10916/2001; Cass. n. 29193/20249).

Quindi, per dar luogo a ristoro del danno le espressioni offensive, non devono essere inerenti all'oggetto della lite e, dunque, palesarsi eccedenti rispetto alle esigenze della difesa (tra le altre: Cass., S.U., n. 2579/1988; Cass. n. 10916/2001; 14552/2009).

- una divagazione in tema di mediazione:sentenza 4 ottobre 2024, in tema di incompatibilità tra l'attività di mediatore immobiliare e quella di amministratore di condominio -

Interessante, anche se non proprio attinente alla materia condominiale in senso stretto, il dictum di **Cassazione civile sez. III, 09/03/2025, n.6283.**

I giudici del merito accoglievano l'opposizione proposta dall'attore, revocando il decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto per ingiungere il pagamento del compenso a lui asseritamente dovuto a titolo di provvigione per la vendita di un immobile, contestualmente condannando l'opposto alla restituzione della somma a suo tempo versata dalla società come primo acconto, sul rilievo della integrale inesistenza del credito vantato.

Statuizione che il soccombente impugnava per Cassazione, che – tuttavia – rigettava il ricorso.

Lamenta il ricorrente che, erroneamente, la corte territoriale ha affermato *l'inesistenza del suo credito per attività di procacciamento di affari, ovvero di intermediazione immobiliare, sul rilievo*

della mancata iscrizione all'albo dei mediatori: adduceva che il valorizzato credito doveva ritenersi fondato su un diverso e successivo rapporto di mandato, riconoscitogli "in ragione del fatto che egli è riuscito a far ridurre l'iniziale richiesta del venditore".

La Cassazione disattende in toto la tesi del "mandato di gestione", qualificando il compenso preteso a titolo di provvigione afferente alla compravendita escludendo la ricorrenza di altri e diversi titoli dell'obbligazione: dunque, si trattava di valutazione di apprezzamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità.

Anche il motivo con il quale veniva dedotta la "Violazione e falsa applicazione dell'art.117, comma 1 Cost., della legge n. 39/1989 in relazione alla Direttiva CE n. 2005/36 ed alla Direttiva CE n. 2006/123, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.", non trova condivisione da parte degli ermellini, che vanno a disapplicare, come sollecitato dal ricorrente, la normativa nazionale, per preteso contrasto con quella comunitaria, affermando – erroneamente – l' *inesigibilità del credito per provvigione, sul rilievo del difetto di iscrizione all'albo dei mediatori*. Afferma che la Corte territoriale avrebbe fatto riferimento ad una disciplina anacronistica e, dato che il rapporto tra le parti era sorto nell'anno 2008, ha trascurato di considerare le direttive 2006/123/CE e la direttiva 2005/36/CE all'epoca vigenti: la considerazione di tali normative avrebbe portato a ritenere la legge n. 39/1989 contrastante con il diritto comunitario e l'avrebbe, conseguentemente, disapplicata.

Motivo, a detta della Corte, manifestamente infondato: risulta infatti che la corte di merito si è pronunciata in applicazione del consolidato orientamento di questa Suprema Corte, secondo il quale *colui che proponga domanda di pagamento della provvigione deve dimostrare, ai sensi dell'art. 6, comma 1, della legge n. 38 del 1989, di essere iscritto nel ruolo degli agenti di affari in mediazione, mentre la mancanza di iscrizione comporta la nullità del contratto, rilevabile d'ufficio dal giudice, ed esclude il diritto alla provvigione* (v. Cass., 20/08/2020, n. 17478, espressamente richiamata dalla Corte d'Appello, nonché Cass., 13/04/2023, n. 9814; Cass., 09/02/2023, n. 4019; Cass., Sez. Un., 02/08/2017, n. 19161).

È stato inoltre precisato che nulla è mutato, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 59/2010, dato che "In tema di mediazione, l'**art. 73 del D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, che ha soppresso il ruolo dei mediatori** di cui all'art. 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, **non ha però abrogato tale legge**, disponendo anzi che le attività da essa disciplinate sono **soggette a dichiarazione di inizio di attività** corredata da **certificazioni attestanti il possesso dei requisiti prescritti**, da presentare alla camera di commercio; ne consegue che l'art. 6 della legge n. 39 cit. deve interpretarsi nel senso che, anche per i rapporti di mediazione sottoposti alla normativa di cui al D.Lgs. n. 59 del 2010, hanno diritto alla provvigione i soli mediatori iscritti nei registri o nei repertori tenuti dalla camera di commercio (Cass., 08/07/2010, n. 16147; Cass., 16/01/2014, n. 762; Cass., Sez. Un., 02/08/2017, n. 19161).

Si rileva, tra l'altro, che "La direttiva del Consiglio 12 gennaio 1967, 67/43/CEE, relativa all'attuazione della libertà di stabilimento e della libera prestazione dei servizi per le attività non salariate attinenti: 1) al settore degli " Affari immobiliari (escluso 6401) " (Gruppo ex 640 CITI), 2) al settore di taluni " Servizi forniti dalle imprese non classificati altrove" (Gruppo 839 CITI), **non osta ad una disciplina nazionale che riservi l'esercizio di determinate attività nel settore degli affari immobiliari a soggetti legalmente abilitati all'esercizio dell'attività di agente immobiliare**" (Corte Ue, 26 giugno 1992, in causa C-147/91).

Ricorda la Corte di aver affermato che "La previsione del rifiuto di ogni tutela al mediatore non iscritto nel ruolo - secondo quanto stabilito dalla L. n. 39 del 1989 - non contrasta con la direttiva 86/653/CEE, relativa al coordinamento dei diritti degli Stati membri concernenti gli agenti commerciali indipendenti, giacché *tale direttiva - che osta ad una normativa nazionale che subordini la validità di un contratto di agenzia all'iscrizione dell'agente di commercio in apposito albo* - non si rivolge al mediatore, il quale agisce in posizione di terzietà rispetto ai contraenti posti in contatto, a tale stregua differenziandosi dall'agente di commercio, che attua invece una collaborazione abituale e professionale con altro imprenditore" (Cass., 20/08/2020, n. 17478; Cass., n. 762/2014).

Si tratta di tutelare il generale interesse ad un ordinato e corretto sviluppo di un'attività, che spesso costituisce l'unico tramite per la conclusione degli affari (Cass., Sez. Un., 02/08/2017, n. 19161, che richiama Cass., n. 13184/2007).

Ed i suindicati principi di diritto trovano, da ultimo, integrale conferma nella recente sentenza 4 ottobre 2024, in causa C-242/23, in tema di incompatibilità tra l'attività di mediatore immobiliare e quella di amministratore di condominio (Corte giustizia UE sez. I, 04/10/2024, n.242). Il divieto generalizzato di esercitare contemporaneamente le attività di agente immobiliare e amministratore di condominio, previsto dalla normativa italiana, è contrario al principio di proporzionalità e alla libertà di prestazione di servizi garantita dall'Unione Europea: i conflitti di interesse devono infatti essere valutati individualmente e non possono giustificare una restrizione generale e indifferenziata delle attività professionali).

Nello statuire che "L'articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno, deve essere interpretato nel senso che esso *osta a una normativa nazionale che prevede, in via generale, un'incompatibilità tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, esercitate congiuntamente*", la Corte di Giustizia europea ribadisce infatti che l'attività di mediazione immobiliare è una *professione regolamentata in Italia* e che, secondo le fonti comunitarie, tra cui il già citato art. 25, paragrafo 1, secondo comma, lettera a), della direttiva 2006/123, *i requisiti relativi alle professioni regolamentate sono ammessi nei limiti in cui siano giustificati per garantire il rispetto di norme di deontologia diverse in ragione della specificità di ciascuna professione, di cui è necessario garantire l'indipendenza e l'imparzialità*.

E' interessante (al di là dell'affermata compatibilità delle due professioni (amministratore di condominio ed agente immobiliare), il richiamo che la Corte fa all'interesse pubblico (a questo punto predicabile per entrambe le professioni) che riveste l'assicurazione dell'ordinato e corretto sviluppo dell'attività.

- in tema di responsabilità da incendio verificatosi in immobile ricompreso nel condominio -

Di ristoro del danno da incendio al condominio ed alle proprietà solitarie si occupa **Cassazione civile sez. III, 11/03/2025, n. 6473**.

In cassazione viene esclusivamente veicolata la questione afferente l'appello proposta dalla società proprietaria dei locali (adibiti a deposito abbigliamento) e l'azione di ripetizione proposta, nei confronti del proprietario e gestore dei locali dove si era ingenerato l'incendio.

In particolare si controverteva sul fatto che lo svolgimento di attività di semplice deposito vestiti nel locale andato a fuoco - non impugnata o contestata e confermata dalla CTU dovesse essere sussunta (come erroneamente, si sostiene, affermato dai giudici di prossimità) sussunta nell'attività di cui al n. 48 del D.M. 16 febbraio 1982 anziché in quella prevista al n. 88, là dove ha ritenuto che, *in virtù dell'attività svolta, avrebbe comunque dovuto chiedere il parere preventivo antincendio secondo quanto previsto dal D.M. di riferimento*. Se è vero, si diceva, che l'attività di deposito di fibre tessili, non rientra nell'attività disciplinata dalla previsione n. 70, essa va comunque ricondotta nella categoria di attività di cui al n. 38 riguardante gli "Stabilimenti ed impianti ove si producono, lavorano e/o detengono fibre tessili e tessuti naturali e artificiali, tele cerate, linoleum e altri prodotti affini, con quantitativi in massa superiori a 5.000 kg", per le quali il decreto ministeriale citato prevede l'obbligo di richiedere il parere preventivo alla sola condizione che presso i locali sia prodotta o detenuta una quantità di materiale tessile in massa superiore a 5.000 kg (come nella fattispecie in esame).

La Corte rigetta il ricorso sulla base della seguente progressione argomentativa:

- la disciplina di prevenzione antincendio è contenuta nel D.M. 16 febbraio 1982, come modificato dal D.P.R. n. 151/2011, il quale contiene una suddivisione in categorie delle varie attività con riferimento alle quali, in presenza di certe condizioni, è obbligatorio richiedere il suddetto parere preventivo,
- la Corte di prossimità ha ritenuto che erroneamente il Tribunale avesse ricondotto l'attività in questione a quella di cui al n. 70 del D.M. 16 febbraio 1982 relativa a "locali adibiti a depositi di superficie lorda superiore a 1000 mq con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5.000 kg", in quanto il deposito locato, interessato dall'incendio, non presentava tali parametri di grandezza;
- tuttavia, il giudice di appello ha ritenuto che l'attività di deposito di fibre tessili rientrasse nell'ipotesi disciplinata dal n. 38, riguardante gli "Stabilimenti ed impianti ove si producono, lavorano e/o detengono fibre tessili e tessuti naturali e artificiali, tele cerate, linoleum e altri prodotti affini, con quantitativi in massa superiori a 5.000 kg"; ipotesi per le quali il decreto ministeriale citato prevede l'obbligo di richiedere il parere preventivo alla sola condizione che presso i locali sia prodotta o detenuta una quantità di materiale tessile in massa superiore a 5.000 kg, come nella fattispecie in esame
- quindi, è evidente che la conclusione della corte territoriale ha preso le mosse dalla premessa che l'obbligo di acquisire il parere preventivo antincendio derivasse dalla mera detenzione nel deposito delle fibre tessili - i capi di vestiario - in quantità di massa superiore a 5000 kg: circostanza quest'ultima non contestata da parte ricorrente.

- ancora sull'uso (paritetico) di un cortile di proprietà comune ed impedimento al pieno godimento del bene comune -

Più che di condominio, di comunione si occupa **Cassazione civile sez. II, 11/03/2025, n.6515**.

Il caso: la controversia riguarda l'uso di un cortile di proprietà comune alle parti. Un comunista conveniva dinanzi al Tribunale i proprietari degli immobili confinanti, chiedendone la condanna alla *rimozione di recinzioni, materiali di cantiere e pavimentazione in beole dal cortile comune*,

esponendo che tali opere impedivano il pieno godimento della cosa comune, e domandava altresì il risarcimento dei danni conseguenti.

I convenuti deducevano la *legittimità* dell'utilizzo delle aree contestate *per fini di cantiere*, giustificando l'intervento con la *necessità di ristrutturare il fabbricato* di loro proprietà. In via riconvenzionale, proponevano un'eccezione di acquisto per intervenuta usucapione relativamente alla porzione pavimentata del cortile.

Il Tribunale rigettava le domande attoree e la domanda riconvenzionale di usucapione avanzata dai convenuti.

La Corte di Appello accoglieva il gravame dell'attore, ritenendo che **le recinzioni e la pavimentazione in beole alterassero la destinazione del cortile comune, in violazione dell'art. 1102 c.c.**

Ad avviso della Corte territoriale, le opere rendevano inaccessibile una porzione del cortile agli altri comproprietari e le recinzioni, persistendo da un decennio, non potevano qualificarsi come temporanee. Inoltre, la Corte di merito ha rilevato che il permesso di costruire relativamente all'attività di cantiere era scaduto senza che alcuna opera edilizia fosse stata concretamente iniziata.

Quanto alla pavimentazione, la Corte ha considerato che l'inibizione al transito veicolare costituisse un uso esclusivo della cosa comune in contrasto con i principi di comunione. Ha infine condannato gli appellati alla rimozione delle recinzioni e della pavimentazione in beole. Ha altresì rigettato la domanda di risarcimento danni avanzata dall'appellante, ritenendo non provata la sussistenza di un danno concreto.

Questo percorso motivazionale è pienamente condiviso dal giudice di legittimità, che conclude per l'infondatezza del gravame.

Si parte da due incontestabili elementi di fatto, insindacabilmente accertati dal giudice del merito:

- è stata accertata come infondata l'eccezione di acquisto della proprietà esclusiva per usucapione della relativa area ed è, perciò, irrilevante l'epoca di creazione della pavimentazione,
- è stato parimenti accertato che gli autoveicoli non possono più transitare nella zona piastrellata
- e risaltava incontestato che l'area era adibita ad ampliamento della abitazione dei convenuti mediante utilizzo a zona pranzo, spazio da destinare a gioco dei bambini e ricovero per attrezzi da lavoro.

Di conseguenza, osserva la Corte, soggetti all'ordine di rimozione erano comunque i proprietari dell'abitazione che si avvantaggiavano di tale zona in via esclusiva e contrastante con il diritto ex art. 1102 c.c. degli altri comproprietari di farne parimenti uso, a prescindere dalla materiale installazione della pavimentazione.

Viene poi giustamente evidenziato che la pavimentazione configura un uso illegittimo del bene comune: "Anche **la pavimentazione in beole di parte del cortile, che è posta su un rialzo del fondo delimitato da un cordolo, non realizza (semplicemente) un uso più intenso della cosa comune poiché gli autoveicoli non possono più transitare nella zona piastrellata che viene in tal modo ad essere inibita all'uso dei comproprietari**".

Anche l'ultima doglianza è rigettata dalla Corte: sostenevano i ricorrenti che l'attività da essi espletata rientrava nel perimetro delineato dall'art. 1102 c.c.

- non si poteva qualificare come illegittimo l'uso del cortile comune per recinzioni temporanee utilizzate durante i lavori di ristrutturazione degli edifici
- tali recinzioni, di contro, erano conformi all'art. 1102 c.c., essendo temporanee e non lesive del diritto degli altri comproprietari
- la recinzione, realizzata con pannelli mobili, era giustificata dalla necessità di proteggere l'area da possibili crolli di materiali pericolanti e quindi costituiva un uso legittimo del bene comune.

Le doglianze sono ritenute inammissibili, avendo la Corte – così dice la Cassazione - fondato la propria decisione sul fatto che la recinzione delimitava uno spazio del cortile comune adibito a uso esclusivo degli appellati, impedendo agli altri comproprietari di accedervi.

Tale situazione configura un'occupazione vietata dall'art. 1102 c.c., essendosi verificata un'alterazione della destinazione d'uso originaria del cortile, anche se l'area occupata consentiva l'accesso alla parte residua del cortile.

Questo dictum si conformava all'orientamento consolidato di legittimità, secondo il quale l'uso esclusivo è vietato anche se l'occupazione è temporanea o limitata nello spazio.

In fatto, del resto, è risultato accertato che la recinzione non era temporanea, considerando che non vi erano stati interventi concreti nonostante il permesso di costruire già ottenuto e che il progetto di ristrutturazione non era stato avviato (il permesso di costruire era -perciò- scaduto, poiché rilasciato con validità triennale e non seguito dall'avvio dei lavori): il che escludeva che l'occupazione potesse esser giustificata da esigenze di cantiere, dovendo, invece, qualificarsi la stessa come forma di appropriazione vietata dalla normativa.

prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se sussistono i presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato, se dovuto.

- una precisazione processuale che può interessare l'eventuale giudizio di risarcimento del danno incardinato dal condominio-

E' quasi un alert quello che si ricava da **Cassazione civile sez. II, 14/03/2025, n. 6753.**

Il Condominio era stato condannato a risarcire a due condomini i danni emergenti (costi di pulizia del pavimento dell'immobile di proprietà degli attori) per infiltrazioni d'acqua, maturati al momento della citazione introduttiva del giudizio.

La Corte d'Appello ha invece ritenuto che l'avverbio "già" adoperato nella citazione non fosse preclusiva l'attribuzione agli attori dei danni derivanti dallo stesso fatto illecito, maturati in corso di causa e richiesti in sede di precisazione delle conclusioni.

Questa decisione veniva ricorsa per Cassazione, che incontrava il favore della Corte, che rilevava:

- la domanda formulata dagli attori con la citazione introduttiva, volta ad ottenere la condanna del Condominio ad eseguire i lavori di regimentazione del deflusso delle acque, causa di infiltrazioni diffuse e dell'allagamento del piazzale, nonché "al risarcimento di tutti i danni che lo stato di fatto ha già arrecato ai conchiudenti (danno emergente per gli interventi manutentivi nei locali e lucro cessante derivante dalla mancata utilizzazione delle strutture)

così come verrà accertato e quantificato in corso di causa", valutata alla stregua dell'art. 163, comma 3, n. 4, c.p.c., *delineava una "causa petendi" identificabile in uno specifico accadimento lesivo* spazialmente e temporalmente determinato

- essendo stata pertanto proposta la domanda in relazione a quei determinati fatti già oggetto del procedimento ex art. 700 c.p.c. ante causam, la formulazione della richiesta compiuta dagli attori nell'udienza di precisazione delle conclusioni per il risarcimento dei danni verificatisi per episodi verificatisi in momenti successivi (e la richiesta di ristoro del sopravvenuto pregiudizio) commisurato all'incidenza negativa esercitata da tali eventi sul diritto degli attori a riscuotere il canone locatizio, con conseguente risoluzione della locazione (cfr. Cass. n. 24851 del 2014), e a stipulare ulteriori locazioni aventi ad oggetto gli immobili allagati, comportavano non consentiti mutamenti della originaria domanda (ad esempio, Cass. n. 10045 del 1996)
- si dava, infatti, luogo ad incrementi dal danno preteso ab initio, ferma l'identità del fatto generatore, con ciò integrandosi una emendatio libelli, da svolgere entro i limiti dell'art. 183 c.p.c. nel testo vigente ed applicabile "ratione temporis" (cfr. Cass. n. 3160 del 1980; n. 2815 del 1968)
- se, invece, gli attori avessero inteso dedurre che, dopo il maturare delle preclusioni, si erano verificati *ulteriori danni, di natura diversa* da quelli descritti con l'atto introduttivo (ovvero che l'allagamento dei locali, attribuibile alla condotta colposa del condominio, aveva determinato l'impossibilità di fruirne mediante concessione in locazione, oppure la risoluzione di una locazione in essere e la perdita del canone non più corrisposto dal conduttore), e che non era stato possibile prospettare prima, la richiesta dei medesimi danni poteva avvenire, ricorrendone le condizioni, previa *rimessione in termini ex art. 153, comma 2, c.p.c.* (cfr. Cass. n. 2533 del 2024; n. 25631 del 2018).

Questo percorso argomentativo (interessante laddove si debba perimetrare l'ambito di un'eventuale domanda risarcitoria) determina l'accoglimento del ricorso e la remissione della causa al giudice del rinvio, per un nuovo esame.

- un' interessante questione processuale sulla notifica ad imprenditore individuale -

Anche **Cassazione civile sez. II, 14/03/2025, n. 6761**

pone un'interessante questione di tipo processuale.

Si discuteva della declaratoria di nullità (resa in sede di appello) della notificazione dell'atto di citazione per chiamata in causa, con rimessione della causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c.: il convenuto quale titolare dell'omonima impresa individuale era stato chiamato in causa dal convenuto Condominio, giacché individuato quale responsabile dei danni da infiltrazioni lamentati dall'attrice.

Erroneamente, dice il giudice di appello, questi era stato dichiarato contumace, posto che l'atto di chiamata in causa era stato notificato a "Costruzioni Edili.. in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore domiciliato per la carica presso la sede " e consegnato alla moglie del "incaricata al ritiro anche quale addetta alla sede". Il giudice d'appello rilevava che la notifica risultava eseguita in un comune diverso da quello in cui il chiamato aveva la propria residenza.

Il ricorso del Condominio chiamate (che incontrava il favore della Corte) lamentava la violazione e falsa applicazione dell'art. 139 c.p.c. e l'erronea valutazione di fatto.

Il gravame, osserva la Corte, merita accoglimento, considerato che secondo costante orientamento di questa Corte, (cfr. Cass. n. 7041 del 2020; n. 2814 del 2000; n. 8603 del 1996)

- la citazione di un imprenditore individuale ovvero di una impresa individuale, identificata con il nome ed il cognome del titolare, ha come **destinatario la persona fisica** dell'imprenditore stesso
- va **notificata a quest'ultimo secondo le regole delle notificazioni a persone fisiche ex art. 138 ss. c.p.c., e non già ai sensi dell'art. 145 c.p.c.**, tenendo presente che l'art. 139 c.p.c. pone un criterio di successione preferenziale solo per quanto riguarda la scelta del comune (residenza, dimora o domicilio), mentre, una volta individuato questo, è consentita la notifica in alternativa presso la casa di abitazione, la sede dell'impresa o l'ufficio dove esercita l'industria o il commercio

In concreto, dunque, la regolarità della notifica andava accertata in riferimento agli artt. 138 e seguenti c.p.c. che va accertata la regolarità della notificazione della citazione davanti al Giudice di pace eseguita nei confronti del chiamato in causa "presso la sede" dell'impresa Costruzioni Edili comune nel quale il destinatario risulta residente sin dalla nascita come confermato da certificato rilasciato dall'ufficiale di anagrafe.

Quindi,

- **l'art. 139 c.p.c.**, nel prescrivere che la notifica si esegue nel luogo di residenza del destinatario e nel precisare che questi va ricercato nella casa di abitazione o dove ha l'ufficio o esercita l'industria o il commercio, *non dispone un ordine tassativo da seguire in tali ricerche, potendosi scegliere di effettuare la notifica presso la casa di abitazione o direttamente presso la sede dell'impresa o presso l'ufficio, purché si tratti, comunque, di luogo posto nel comune in cui il destinatario ha la sua residenza* (Cass. n. 15755 del 2004; Cass. n. 2266 del 2010; Cass. n. 25489 del 2017)
- presupposto di validità della notificazione ex art. 139 c.p.c. *non è il preventivo tentativo di notifica a mani proprie, ex art. 138 c.p.c.*, che integra soltanto una modalità alternativa, ma, appunto, che essa sia eseguita ove il destinatario ha, nel comune di residenza, la casa di abitazione o l'ufficio od esercita l'industria o il commercio (Cass. n. 2968 del 2016)
- in sostanza, l'art. 139 c.p.c. pone un *criterio di successione preferenziale* solo per quanto riguarda la scelta del comune nel quale deve essere effettuata detta notificazione, cioè quello di residenza, di dimora, o di domicilio, mentre, nell'ambito del comune individuato secondo il suddetto criterio, *è consentita la notificazione alternativamente* nell'ufficio del destinatario o nel luogo dove esercita l'industria o il commercio in alternativa a quella presso la casa d'abitazione, perciò senza necessità di preventiva infruttuosa ricerca del destinatario stesso presso tale abitazione (Cass. n. 11077 del 2002; Cass. n. 77 del 2010).

L'errore del giudice di merito sta nel non aver valutato se la citazione davanti al giudice di primo grado fosse stata **comunque eseguita in un luogo posto nel comune di residenza**, ricercando il destinatario nella sua casa di abitazione o, altrettanto validamente, dove ha l'ufficio o esercita l'industria o il commercio.

Da ciò la disposta cassazione con rinvio.

- ancora in tema di presunzione di condominialità e destinazione contrattuale di un vano ad uso portineria -

Interessante arresto quello reso da **Cassazione civile sez. II, 14/03/2025, n. 6819**

in tema di alloggio del portiere ed obligatio propter rem.

Il caso: la proprietaria di un appartamento sito nel Condominio e già adibito ad abitazione del portiere, con annessa guardiola, evocava in giudizio l'ente di gestione invocandone la condanna al pagamento di un adeguato canone locativo, ovvero di una indennità di occupazione, a fronte dell'utilizzazione del vano adibito a guardiola, o in difetto chiedendo il rilascio di detta porzione.

Il terzo chiamato (costruttore e dante causa dell'attrice) si costituiva a sua volta, evidenziando di essersi espressamente riservato, in tutti gli atti di vendita dei singoli cespiti ricompresi nell'edificio in condominio, la proprietà dei beni alienati, con espressa previsione della possibilità di adibire l'appartamento ad altro scopo, e con la sola riserva che il vano destinato a guardiola sarebbe rimasto vincolato all'uso di portineria.

Tribunale e Corte di Appello rigettavano la domanda.

L'attrice ricorreva per cassazione e la Corte accoglieva il gravame rilevando che gli elementi richiamati dai giudici del merito erano insufficienti a qualificare la fattispecie in termini di obligatio propter rem

a) con specifico riferimento all'immobile destinato ad alloggio del portiere:

- (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6474 del 25/03/2005, Rv. 580244; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4435 del 27/03/2001, Rv. 545218 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5167 del 25/08/1986, Rv. 447779): in tema di condominio, vanno distinte le parti necessariamente comuni (1 e 3) da quelle potenzialmente suscettibili anche di godimento separatole (n° 2). Testualmente: in tema di condominio degli edifici vanno distintamente considerate le parti dell'edificio (locali per la portineria e per l'alloggio del portiere ecc.) indicate al n. 2) dell'art. 1117 c.c. - che, al pari di quelle indicate ai nn. 1) e 3) dello stesso art., **sono oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo e che sono anche suscettibili, a differenza delle parti dell'edificio di cui ai citati nn. 1) e 3), di utilizzazione individuale**, in quanto la loro destinazione al servizio collettivo dei condomini non si pone in termini di assoluta necessità
- in relazione ad esse, occorre accertare se **l'atto**, che nel caso concreto **le sottrae alla presunzione** di proprietà comune, contenga **anche la risoluzione o il mantenimento del vincolo di destinazione** derivante dalla loro natura, configurandosi, nel secondo caso, l'esistenza di un vincolo **obbligatorio propter rem**, fondato su una limitazione del diritto del proprietario e suscettibile di trasmissione, in favore dei successivi acquirenti dei singoli appartamenti, anche in mancanza di trascrizione"
- quindi, i giudici del merito avrebbero dovuto accertare se l'atto con il quale la ricorrente aveva acquistato la proprietà esclusiva del predetto vano conteneva, o meno, l'espressa menzione della volontà delle parti di risolvere, o mantenere, il vincolo di destinazione
- si deve ~~poi~~ considerare che l'obligatio propter rem (proprio perché caratterizzata dal la conformazione della realtà, si perimetra nell'ambito della tipicità) (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26987 del 24/10/2018), si dà – pertanto – continuità al principio secondo il

quale, sempre con riferimento all'alloggio del portiere, "Il negozio con cui, **successivamente alla costituzione del condominio, si imprime ad un immobile, ab origine di proprietà di uno dei condomini, il vincolo di destinazione** in perpetuo ad alloggio del portiere, **non è suscumbibile nella categoria delle obbligazioni propter rem**, difettando il requisito della tipicità, giacché non esiste una disposizione di legge che contempra l'obbligazione reale tipica di concedere in uso perpetuo un bene immobile"

b) obligatio propter rem come fattispecie obbligatoria tipica

- l'obbligazione propter rem, infatti, come suggerisce la stessa denominazione, è figura giuridica che indica situazioni di carattere obbligatorio - caratterizzate quindi dall'agere necesse - la cui peculiarità è data dal fatto che **la qualità di debitore discende da quella di proprietario** o titolare di altro diritto reale di godimento
- la causa di tali obbligazioni è riconducibile ad **esigenze di carattere generale, collegate alla titolarità o contitolarità del diritto reale**, e si specifica (a) in funzione dell'esercizio o della conservazione di un diritto altrui -come previsto, nella disciplina delle servitù, dagli artt. 1030,1069, secondo comma, 1091 c.c.- (b) o, in alternativa, al principio generale ubi commoda eius et incommoda, secondo il quale chi gode di determinati vantaggi non può non subire gli eventuali riflessi negativi di tale godimento (così è nei casi previsti dagli artt. 882,894,896,1104 c.c.)
- e', comunque, necessaria la connessione con la situazione di realtà -proprietà o altro diritto reale di godimento- determina **l'accessorietà dell'obbligazione** propter rem e la sua ambulatorietà
- cfr., tra le altre, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25673 del 15/10/2018, Rv. 650831; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4572 del 26/02/2014, Rv. 630148; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25289 del 04/12/2007, Rv. 601411; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8 del 02/01/1997, Rv. 501544; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8797 del 20/08/1993, Rv. 483508) le obbligazioni propter rem sono caratterizzate dal **requisito della tipicità, con la conseguenza che possono sorgere per contratto solo nei casi e con il contenuto espressamente previsti dalla legge**
- esse, infatti, hanno titolo nella legge, al pari dei diritti reali, e sono caratterizzate, oltre che dall'accessorietà e dall'ambulatorietà (dal lato soggettivo passivo), dal requisito della tipicità, vale a dire che esse non possono essere liberamente costituite dall'autonomia privata, ma sono ammissibili *solo nei casi voluti dalla legge, e cioè quando una norma giuridica consente che, in relazione ad un determinato diritto reale ed in considerazione di esigenze permanenti di cooperazione o di tutela di interessi generali*, il soggetto si obblighi ad una prestazione accessoria, che può consistere anche in un facere (così, in motivazione, Cass. n. 8 del 1997, già citata)
- si è, infatti e fin dagli anni '50 formato un orientamento restrittivo (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 141 del 18/01/1951, Rv. 882184), che trova la sua ragion d'essere nell'esigenza di **preservare il più possibile la natura di diritto pieno ed esclusivo della proprietà**, quale riflesso del diritto di libertà individuale; da ciò discende la sottrazione all'autonomia privata

del potere di prevedere liberamente tali obbligazioni al di fuori dei casi tassativamente indicati dalla legge.

N concreto, si esclude che la destinazione dell' immobile ad alloggio del portiere possa esser ricondotta all' obligatio propter rem, in quanto:

- non sussistono i presupposti per l'applicazione dei principi in tema di condominio e di limitazioni alla proprietà in funzione del godimento della collettività condominiale, essendo dirimente, sul punto, la circostanza che *l'immobile in questione non era stato destinato ad alloggio del portiere e a guardiola al momento della costituzione del condominio*, poiché esso non era mai divenuto comune a tutti i partecipanti al condominio, essendosene pacificamente riservata la proprietà esclusiva la società costruttrice

- il *vincolo di destinazione risulta esser stato impresso in alcun momento diverso*,

- l'obbligazione propter rem non è mai sorta, da un lato per *assenza di un valido titolo costitutivo* - non essendo a tal fine sufficiente la mera utilizzazione di fatto, posto che, trattandosi di bene immobile, occorre comunque un atto che rispetti la forma vincolata di cui all'art. 1350 c.c.- e dall'altro lato in quanto, in ogni caso, manca il requisito della tipicità, posto che non esiste, nel vigente ordinamento, una disposizione di legge che contempli l'obbligazione reale tipica di concedere in uso perpetuo ad altri un bene immobile,

- risolutivamente: (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23924 del 27/12/2012, Rv. 624664) "Il compenso dovuto dal condominio ai proprietari di un alloggio costituente pertinenza destinata al servizio delle unità abitative condominiali, in quanto adibito allo svolgimento del servizio di portierato, deriva la propria causa debendi da un rapporto obbligatorio analogo a quello di locazione, essendo, al pari di questo, a causa onerosa e giustificato da uno scambio periodico tra godimento del bene e corrispettivo in denaro. Ne consegue che il credito pecuniario derivante da tale rapporto si prescrive nel termine previsto, a norma dell'art. 2948, n. 3, c.c., per le pigioni delle case, i fitti dei beni rustici e ogni altro corrispettivo di locazioni".

Da ciò l'accoglimento del gravame.

- una fattispecie di rilevanza anche processuale in tema di illegittima occupazione del pianerottolo al settimo piano e del locale posto sul terrazzo di copertura. La riaffermazione di un principio consolidato in tema di interversione del possesso di un bene in comunione. -

Poliedrico il contenuto di **Cassazione civile sez. II, 14/03/2025, n. 6843**

che qui richiamiamo solo per l'affermazione di un principio consolidato in tema di usucapione. Si discuteva dell'accertamento dell'illegittima occupazione, da parte del convenuto, del pianerottolo al settimo piano e del locale posto sul terrazzo di copertura dello stabile in condominio con condanna del convenuto alla rimessione in pristino di detti beni.

L'occasione (disposta l' integrazione del contraddittorio) offre alla Corte (avendo il giudice di appello accolto l'eccezione di usucapione) per ribadire che:

- (in fatto)
 - come risultato assolutamente pacifico in causa, i luoghi erano rimasti immutati dal 1989, quando il resistente aveva acquistato il suo appartamento, e che gli elementi di prova acquisiti agli atti del giudizio dimostravano che "... l'ascensore dello stabile è utilizzato dai condomini per accedere fino al sesto piano, mentre per la fermata al settimo piano

(ove si trovano, appunto, il vano in contestazione e l'appartamento) occorre un'apposita chiave in dotazione al solo appellante, con evidente esclusione degli altri condomini dall'uso del bene in origine comune"

- il giudice di merito ha, dunque, ravvisato la prova (attraverso il possesso e l'uso in esclusiva di una chiave) dell'esclusione degli altri comproprietari dal godimento della cosa comune,
- (in diritto) "Il **partecipante alla comunione** che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo (uti dominus), **non** ha la necessità di compiere **atti di interversio possessionis** alla stregua dell'art. 1164 c.c., dovendo, peraltro, il mutamento del titolo consistere **in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed animo domini della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui**, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo partecipante o anche atti familiaramente tollerati dagli altri, o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9100 del 12/04/2018 Rv. 648079; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16841 del 11/08/2005, Rv. 584306; principio valido anche ai rapporti tra coeredi, prima della divisione, in forza di Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 9359 del 08/04/2021, Rv. 660860, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10734 del 04/05/2018, Rv. 648439 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1370 del 18/02/1999, Rv. 523346).

- comunione e controversia sull'utilizzo a parcheggio dell'area comune -

Sufficiente, esaminando **Cassazione civile sez. II, 14/03/2025, n.6856**, che si occupa di esercizio del diritto di parcheggio sull'area ritenuta comune dall'attore, ma definita di proprietà esclusiva dai convenuti, riportare testualmente il passaggio motivazionale, che ribadisce principi noti.

Si adduceva che gli *spazi esterni pertinenziali al fabbricato erano assoggettate ad un vincolo di destinazione a parcheggio natura pubblicistica* e che dunque ad essi attori competeva un diritto reale di uso su di esse (che – tuttavia – in concreto doveva ritenersi prescritto per non uso). Tesi disattesa dalla Cassazione, secondo la quale va data continuità al principio secondo il quale "Il diritto d'uso sulle aree a parcheggio, di cui all'art. 41 sexies della L. n. 1150 del 1942, ha natura reale ed è, pertanto, **soggetto a prescrizione ventennale**, non rientrando tra i diritti indisponibili ex art. 2934, comma 2, c.c., senza che osti a tale conclusione il vincolo pubblicistico di destinazione che connota in via permanente dette aree" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23669 del 21/11/2016, Rv. 641652; cfr. anche Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 1445 del 18/01/2022, Rv. 663404; nonché Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1214 del 27/01/2012, Rv. 621121, riferita alle disposizioni di cui agli artt. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47).

- ancora su COSAP, griglie ed intercapedini e acquisizione al demanio comunale -

Questione ricorrente quella esaminata da **Cassazione civile sez. I, 15/03/2025, n.6907**, che non si discosta da innumeri precedenti conformi.

Con un' azione introdotta quale opposizione all'esecuzione e qualificata come accertamento negativo del credito, il condominio chiedeva al Tribunale di accertare l'inesistenza del credito portato da un avviso di pagamento COSAP

In particolare, il condominio rilevava che *le griglie ed intercapedini oggetto di accertamento erano già previste ed esistenti nel progetto originario dell'edificio approvato nel 1934 ed installate, in conformità alla licenza edilizia ed alle concesse autorizzazioni amministrative, sul suolo privato del costruttore contestualmente all'edificazione, cioè "prima della eventuale acquisizione al demanio comunale delle aree sulle quali insistono"*.

Il Tribunale accoglieva la domanda del condominio, "ponendo a fondamento della decisione la *manca di un titolo concessorio* per occupazione di suolo pubblico e l'inesistenza di una servitù di pubblico passaggio", non avendo l'ente creditore fornito la prova che detta servitù di passaggio fosse stata costituita nei modi di legge, "non essendo sufficiente il mero esercizio di fatto del passaggio a configurare il presupposto di applicabilità del canone".

Di diverso avviso la Corte di Appello che accoglieva il gravame, ritenendo che *"l'area privata, su cui insistono le griglie ed intercapedini, è divenuta di uso pubblico, essendosi costituita la servitù di pubblico passaggio"*, con la precisazione che "non ha rilievo né la circostanza che fossero coeve alla costruzione dell'edificio su un'area privata sin dal 1934, né la circostanza che le predette griglie ed intercapedini non costituiscano di fatto un ostacolo al pubblico passaggio" (evocando i precedenti di Cass., n. 145 del 2018; Cass., n. 9868 del 2006; Cass., n. 8037 del 2009).

Tre le ragioni sulle quali si ancorava la decisione assunta:

- 1) l'imposizione era dovuta a prescindere dall'esistenza di un provvedimento concessorio;
- 2) "non rileva che la porzione di suolo ove sono state poste ab initio le griglie e intercapedini fosse in precedenza privato e solo successivamente gravato da servitù di pubblico passaggio";
- 3) non rilevava che le griglie e intercapedini non costituissero una effettiva limitazione all'uso pubblico.

Elemento rilevante e risolutivo, dice la corte, è che le intercapedini e le griglie erano finalizzate alla areazione dei locali appartenente al condominio, sicché, *"essendo provato l'uso particolare della porzione del suolo gravato da servitù (di) pubblico passaggio, l'imposizione del COSAP deve ritenersi legittima"*.

Decisione contestata dal condominio, che ricorreva per Cassazione, incontrando il favore della Corte, che rilevava:

- l'invocabilità di un giudicato esterno (che copra il dedotto ed il deducibile), il giudicato esterno, la cui capacità espansiva nel processo tributario è idonea ad incidere su elementi riguardanti più periodi di imposta, può essere dedotto e provato anche per la prima volta in sede di legittimità, purché esso si sia formato dopo la conclusione del giudizio di merito o dopo il deposito del ricorso per cassazione; ove, però, si sia formato nell'imminenza della scadenza del termine per la predisposizione e la spedizione del ricorso per cassazione è consentito al ricorrente - che abbia già allegato, con il ricorso per cassazione, la sentenza di merito priva dell'attestazione di cancelleria sull'avvenuto giudicato - depositare con la memoria successiva la medesima pronuncia, munita stavolta dell'attestazione di cancelleria, dovendosi tenere conto del principio di precauzione e non potendosi imporre al ricorrente di

predisporre il ricorso per cassazione negli ultimi giorni utili per l'impugnazione, rischiando così di incorrere nella sanzione processuale della inammissibilità del ricorso per tardività (Cass., sez. 5, 22/11/2021, n. 35920)

- una predente sentenza aveva accertato che il **COSAP non è un'imposta, ma un'entrata patrimoniale privatistica**, dovuta in ragione di una **concessione, reale o presunta**, dell'uso esclusivo o speciale di beni pubblici per l'occupazione di suolo pubblico (Cass. n. 1435/2018; Cass. n. 24541/2019; Cass. n. 7188/2022),
- pertanto, nei rapporti di durata il vincolo del giudicato, sia pur formato in relazione a periodi temporali diversi, opera condizione (ricorrente nella fattispecie esaminata) che il fatto costitutivo sia lo stesso ed in relazione ai soli aspetti permanenti del rapporto, con esclusione di quelli variabili (Cass., 19/4/ 2023, n. 10430; Cass. n. 17223/2020): nella specie tale accertamento riguardava il fatto costitutivo del diritto a percepire il COSAP la presenza di griglie o intercapedini in corrispondenza del condominio odierno resistente ed il momento storico in cui le stesse sono state realizzate
- nell'ambito dei rapporti giuridici di durata e delle obbligazioni periodiche che eventualmente ne costituiscano il contenuto, il giudicato formatosi sull'accertamento relativo a una fattispecie attuale preclude il riesame, in un diverso processo, delle medesime questioni, spiegando la propria efficacia anche per il periodo successivo alla sua formazione, con l'unico limite di una sopravvenienza, di fatto o di diritto, che muti il contenuto materiale del rapporto o ne modifichi il regolamento (Cass. n. 20765/ 2018; Cass. n. 37269/2021)
- l'accoglimento della precedente opposizione si fondava tra l'altro, sulla "**accertata... positiva dimostrazione in fatto della preesistenza delle griglie alla destinazione ad uso pubblico o servitù pubblica della stessa...**".

Proprio questi rilievi (e quello che potremmo considerare come un “diritto quesito” che impediva (stante la preesistenza delle griglie di areazione alla sottoposizione al vincolo pubblicistico) imponevano di considerare non reclamabile il diritto avanzato dall'ente impositore (che presupponeva una concessione, reale o presunta, dell'uso esclusivo o speciale di beni pubblici) inducono al Corte a disporre un nuovo esame, rimesso al giudice del rinvio.

- ancora su appalto, condominio e rettifica contratto di appalto -

Precisa ciò che potrebbe sembrare ovvio (ma che proprio per questo è bene ribadire) **Cassazione civile sez. II, 17/03/2025, n.7109**

L'attrice convenne al giudizio del Tribunale il condominio, perché **rettificasse il contratto d'appalto a suo tempo sottoscritto**, per lavori di manutenzione straordinaria di demolizione e ripristino dell'impermeabilizzazione del lastrico solare di alcune palazzine costituenti il compendio, accertando che l'importo dovuto era maggiore, rispetto a quello indicato in contratto.

Il Tribunale rigettò la domanda e la Corte di appello dichiarò il gravame inammissibile. La Cassazione confermò il rigetto (inammissibilità) della domanda.

Ciò – in particolare- con riferimento al punto di motivazione con cui *il Tribunale aveva escluso la fondatezza dell'assunto dell'impresa edile circa il tenore letterale dell'accordo, che riportava l'importo del corrispettivo, preventivato a corpo per ciascuna coppia di palazzine.*

L'ovvio a cui si faceva riferimento nell'esordio riguardava, nello specifico, la questione afferente la richiesta di rideterminazione del prezzo, che il ricorrente fondava sull'art. 1675 cod. civ., secondo il quale *"Se le parti non hanno determinato la misura del corrispettivo né hanno stabilito il modo di determinarla, essa è calcolata con riferimento alle tariffe esistenti o agli usi; in mancanza, è determinata dal giudice"*.

La Corte ricorda che è necessario distinguere dall'ipotesi generale (mancata definizione contrattuale del corrispettivo non sanzionata da nullità) da quella in cui il corrispettivo non è definito a seguito dell'estensione dell'oggetto dell'appalto (opere e eseguite dall'appaltatore: cioè, 1659 – variazioni concordate al progetto – 1660 - variazioni necessarie al progetto - 1661 – variazioni odiate dal committente-), quando – cioè- si tratta di opere eseguite dall'appaltatore.

Testualmente: **il potere del giudice di determinare il corrispettivo dell'appalto ai sensi della norma citata, è esercitabile**

- **solo ove non si controverta sulle opere eseguite dall'appaltatore**,
- atteso che, nel caso di opere eseguite dall'appaltatore, quest'ultimo deve provare l'entità e la consistenza delle opere,
- in tal caso, infatti, il giudice non può stabilire il prezzo di cose indeterminate né consentire all'attore di sottrarsi all'onere probatorio che lo riguarda (Cass., Sez. 3, 07/09/2022, n. 26365 : Il potere del giudice di determinare il corrispettivo dell'appalto ex art. 1657 c.c. se le parti non abbiano né pattuito la misura, né stabilito il modo per calcolarlo, e sempre che non possa farsi riferimento alle tariffe esistenti ed agli usi, è esercitabile solo ove non si controverta sulle opere eseguite dall'appaltatore, atteso che, in tal caso, questi deve provare l'entità e la consistenza delle opere, non potendo il giudice stabilire il prezzo di cose indeterminate né consentire all'attore di sottrarsi all'onere probatorio che lo riguarda. ; Cass, Sez. 2, 13/09/2016, n. 17959),

Il potere del giudice di definire il prezzo, postula che **le parti non ne abbiano pattuito la misura**, né stabilito il modo per calcolarlo o comunque fornita la prova dell'entità del compenso o della sua congruità alla stregua della particolare natura e dell'entità dell'opera stessa, giacché, **nell'appalto, la mancanza del corrispettivo non è causa di nullità del contratto, in deroga all'art. 1346 cod. civ.** (Cass., Sez. 3, 16/05/2006, n. 11364; Cass., Sez. 2, 30/08/2004, n. 17386; Cass., Sez. 2, 28/07/2000, n. 9926; Cass., Sez. 2, 05/04/2000, n. 4192), essendo sufficiente, ai fini dell'insorgere del diritto dell'appaltatore al suo pagamento, l'accettazione dell'opera da parte del committente, stante il disposto dell'art. 1665, ultimo comma, cod. civ. (Cass., Sez. 2, 20/04/1994, n. 3742).

Si tratta - ricorda poi la Corte di un **potere sussidiario ed integrativo** della volontà delle parti, che, proprio a' sensi dell'art. 1657 cod. civ., sussiste, dunque, **soltanto quando nel contratto non siano stati stabiliti specifici criteri di determinazione del quantum** con riferimento a precisi prezzi unitari, mentre esso non opera nel caso in cui, essendo certi i detti elementi per essere stati indicati in contratto, debba sopprimerli all'inerzia probatoria dell'appaltatore in ordine all'entità delle opere che egli assume di aver compiuto e delle quali richiede il pagamento (Cass., Sez. 2, 29/3/1989, n. 1511; Cass., Sez. 1, 28/02/1989, n. 1094; Cass., Sez. 2, 28/04/1988, n. 3208).

Il fatto che nel contratto fosse espressamente definito il corrispettivo risultava, perciò preclusivo all'esercizio del potere magistratuale di definizione del prezzo.

Del resto, precisa ancora superflamente la Corte (ma a ciò costretta dal disteso del ricorso) non può -alla fattispecie oggetto di ricorso – nemmeno trovare applicazione **l'art. 1537 cod. civ.**, secondo il

quale "quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto" e "Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata".

Si tratta – infatti- di norma (come risulta dalla sua collocazione sistematica: vendita di cose immobili) che attiene **espressamente al solo contratto di compravendita immobiliare a corpo e su misura** e alle divergenze tra la misura reale e quella indicata nel contratto e nulla ha a che vedere con l'appalto, regolando i rapporti tra alienante ed acquirente quando sorga contestazione sul prezzo del fondo in rapporto alla sua superficie (Cass., Sez. 2, 1/9/1997, n. 8327).

Questi (all'evidenza con riferimento all'oggetto della presente disamina) le ragioni di rigetto del ricorso.

- ancora su condominio, gravi vizi costruttivi insiti nel fabbricato e responsabilità del costruttore-venditore. Nello specifico, la responsabilità del progettista -

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 18/03/2025, n.7176** si occupa di responsabilità per gravi vizi costruttivi insiti nel fabbricato condominiale costruito e venduto dalla convenuta e conseguente condanna al risarcimento del danno (ed accertati a seguito di un ATP esperito ante causam). Rimandiamo all'integrale lettura della pronuncia, qui limitandoci a richiamare alcuni aspetti di particolare interesse.

1. E' ribadito (anche attraverso al conferma della decisione) dei giudici del merito che – sotto il profilo della **legittimazione** processuale *tutti i vizi denunciati riguardavano parti comuni del fabbricato condominiale, così che sussisteva certamente la legittimazione attiva dell'Amministratore del Condominio a richiedere il risarcimento dei danni patiti in conseguenza di tali vizi*, precisando che i vizi rientravano nella fattispecie individuata dall'art. 1669 c.c. e che il dies a quo per la denuncia doveva essere individuato nella data di deposito dell'elaborato peritale relativo all'accertamento tecnico preventivo

2. Con riferimento alla domanda - genericamente di garanzia – avanzata nei confronti del direttore dei lavori-progettista si ribadisce la differenza tra **garanzia propria ed impropria**. Testualmente: deve ribadirsi in proposito che **il principio dell'estensione automatica della domanda dell'attore al chiamato in causa da parte del convenuto** trova applicazione allorché la chiamata del terzo sia effettuata al fine di **ottenere la liberazione dello stesso convenuto** dalla pretesa dell'attore, in ragione del fatto che il terzo s'individui come **unico obbligato** nei confronti dell'attore ed in vece dello stesso convenuto, realizzandosi in tal caso un ampliamento della controversia in senso soggettivo (divenendo il chiamato parte del giudizio in posizione alternativa con il convenuto) ed oggettivo (inserendosi l'obbligazione del terzo dedotta dal convenuto verso l'attore in alternativa rispetto a quella individuata dall'attore), ma ferma restando, tuttavia, in ragione di detta duplice alternatività, l'unicità del complessivo rapporto controverso. Il principio dell'estensione automatica della domanda, invece, **non** opera, allorché il chiamante faccia valere nei confronti del chiamato un **rapporto diverso da quello dedotto dall'attore come "causa petendi"** come avviene nell'ipotesi di chiamata di un terzo in garanzia, propria o impropria.

3. **denuncia dei vizi verso il terzo** (appaltatore e d.l.): il Condominio, come osservato dalla Corte d'Appello, non aveva alcun onere di denuncia dei vizi nei confronti del progettista, avendo ritenuto responsabile la sola costruttrice e quest'ultima nel chiamare in manleva il progettista e direttore dei lavori ha proposto una domanda autonoma per inadempimento contrattuale e non per responsabilità extracontrattuale ex art.1669 c.c.

In proposito, le Sezioni Unite di questa Corte hanno precisato che **la responsabilità contrattuale dell'appaltatore è regolata dagli artt. 1667 e ss.**, collocati nel capo del codice civile dedicato al contratto d'appalto (va aggiunto che – in costanza di esecuzione del contratto, per contro, operano le regole generali della risoluzione per inadempimento), mentre **tali articoli nulla dispongono sulla posizione del progettista che cumula anche l'incarico di direttore dei lavori**, sicché la responsabilità contrattuale di costoro è regolata in base alle norme generali sull'inadempimento dei contratti e, per quanto siano applicabili, dalle norme sulla prestazione d'opera e sulle professioni intellettuali (artt. 2222 - 2238 c.c). Sicchè, nel rapporto tra la convenuta (impresa) e il terzo chiamato (professionista), trova applicazione il principio secondo cui: le disposizioni di cui all'art. 2226 c.c. (difformità e vizi dell' opera nel lavoro autonomo:[I]. L'accettazione espressa o tacita dell'opera libera il prestatore d'opera dalla responsabilità per difformità o per vizi della medesima, se all'atto dell'accettazione questi erano noti al committente o facilmente riconoscibili, purché in questo caso non siano stati dolosamente occultati [1667].[II]. Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare le difformità e i vizi occulti al prestatore d'opera entro otto giorni dalla scoperta. L'azione si prescrive entro un anno dalla consegna [1495; 201 trans.].[III]. I diritti del committente nel caso di difformità o di vizi dell'opera sono regolati dall'articolo 1668) in tema di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia per vizi non sono applicabili alla prestazione d'opera intellettuale, in particolare alla prestazione del professionista che abbia assunto l'obbligazione della redazione di un progetto d'ingegneria o della direzione dei lavori ovvero dell'uno e dell'altro compito, cumulando nella propria persona i ruoli di progettista e direttore dei lavori (Cass. Sez. U., 28/07/2005, n. 15781).

Peraltro, ribadisce la Corte, la responsabilità del progettista d.l. non è normata dall'art. 1670 c.c. che impone all'appaltatore l'onere di denuncia al subappaltatore che non può trovare applicazione della fattispecie in esame per quanto si è detto.

- condominio b&b, violazione del divieto di destinazione misure di coercizione indiretta (614 c.p.c.) -

Ha un' interessante valenza processuale (anche con riferimento alla fattispecie concretamente esaminata) la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 18/03/2025, n.7219**

Il Tribunale accertò l'illegittimità dell'attività di bed and breakfast esercitata in un'unità immobiliare sita nel Condominio condannando il medesimo al pagamento in favore del Condominio stesso di una penale in misura di Euro 100 per ogni giorno di prosecuzione dell'attività a decorrere dalla data della pronuncia.

La provvisoria esecutività della sentenza venne disposta dalla Corte di Appello che, tuttavia, rigettava il gravame

In forza di quest'ultima pronuncia ed a seguito del suo passaggio in giudicato per mancata impugnazione, il Condominio intimò alla condomina ricorrente precetto per il pagamento dell'importo, in sorte capitale, di Euro 40.200, causalmente ascrivito a titolo di penale dovuta per il

periodo dal 1 febbraio 2019 (giorno successivo a quello di decorrenza definito in sentenza) sino al giorno 8 marzo 2020 (data dell' intimazione).

I giudici del merito rigettavano l' opposizione distesa dal ricorrente, il quale deduceva – avanti la Corte di Legittimità – che il *"giudicato formatosi sull'ordine di non fare e sulla decorrenza della penalità di mora" non "impedirebbe di fare questione, in sede di opposizione all'esecuzione, intorno al se la pur pacifica e materiale inosservanza, in fatto, di detto ordine di non fare nel periodo antecedente al giudicato stesso potesse dirsi giuridicamente sanzionabile o meno ai sensi dell'art. 614-bis cod. proc. civ. a seguito e per effetto della sospensione della provvisoria esecutività del "provvedimento 614-bis di primo grado"*". Sarebbe poi erroneo il "il convincimento della Corte territoriale" nel ritenere che "il venir meno, con la decisione definitiva di rigetto dell'appello, del provvedimento di sospensione ex art. 283 e 351 cod. proc. civ. avrebbe, quale unico e limitato effetto, quello di rimuovere questo (mero) impedimento alla riscossione coattiva di un credito che, in caso di inosservanza da parte dell'obbligato dell'ordine di fare o non fare, è venuto nel tempo ad accumularsi per effetto di quella che si dice essere una "persistenza ontologica dell'accertamento del credito" (al pagamento della penale) in alcun modo incisa dall'inibitoria della provvisoria esecutività della sentenza di primo grado".

La sostanziale inammissibilità del motivo sta in ciò: esso si fonda sull' erroneamente ritenuto carattere esclusivamente coercitivo del provvedimento di cui all'art. 614-bis cod. proc. civ., intesa come misura finalizzata ad indurre l'obbligato all'adempimento spontaneo del comando giudiziale in *via alternativa rispetto all'esecuzione forzata*, con la quale - in questa prospettiva - sussisterebbe un legame di corrispondenza biunivoca.

Tuttavia, senza voler mettere in dubbio lo scopo di deterrenza, l'art. 614-bis cod. proc. civ. prefigura, in concreto, altre funzioni e prospettive: può, infatti, rivestire talora una prevalente finalità afflittiva, cioè di sanzione di una condotta inosservante di un ordine giudizialmente impartito, talora una finalità prevalentemente risarcitoria, cioè di determinazione in via anticipata del ristoro derivante dall'inottemperanza all'ordine.

Per definire in quale direzione ci si debba incasellare, dice la Corte, occorre considerare l'effettivo contenuto del provvedimento adottato onde individuare, attraverso la motivazione offerta a corredo del dictum ed in particolare i criteri apprezzati per determinare l'ammontare della somma dovuta (tra i quali, non a caso, l'art. 614-bis cod. proc. civ. indica altresì "il danno quantificato o prevedibile"), la funzione che il giudice emittente ha inteso assegnare in via preminente alla condanna al pagamento in caso di inadempimento o ritardo.

Nel caso concreto, dice la Cassazione, la ragione causale dell'irrogazione della condanna (punire la condotta inottemperante all'impartito comando giudiziale di non continuare nell' attività di B&B interdetta compensare la controparte del pregiudizio da ciò conseguente) non verrebbe certamente meno nell'arco temporale della sospensione della esecutività (cioè dell'idoneità alla coazione) disposta in via provvisoria ed interinale, una volta definitivamente stabilita (con il passaggio in giudicato della sentenza conclusiva del giudizio) la conformità a diritto del comando cui la misura condannatoria accede.

Da ciò il rigetto del gravame, anche in considerazione del *ripristino, in uno a quello dell'esecutorietà ex tunc di ogni capo condannatorio del provvedimento gravato a seguito della reiezione del*

gravame, pure dell'operatività della misura di coercizione anche per tutto il tempo intermedio, con ridondanza a carico di chi si assume il rischio della soccombenza nell'impugnazione pure di quello della contemporanea validità intermedia del capo accessorio.

- ancora in tema di infiltrazioni e solidarietà risarcitoria -

Di una ricorrente fattispecie si occupa **Cassazione civile sez. III, 19/03/2025, n.7332.**

L'attore, proprietario di un appartamento ubicato al sesto piano del condominio convenuto all'esito di un ATP che aveva accertato la sussistenza di infiltrazioni dalle unità immobiliari poste ai piani settimo e ottavo, convenne in giudizio risarcitorio e riparatorio dinanzi al Tribunale la proprietaria di tali unità ed il Condominio.

L'ente si costituiva, eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, sull'assunto che i locali siti al settimo e ottavo piano erano distinti catastalmente in tre diverse unità immobiliari (in nuda proprietà – anche di un soggetto poi dichiarato fallito – ed in usufrutto).

Il Tribunale rigettò la domanda nei confronti del Condominio e con successiva ordinanza ordinò l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri nudi proprietari e del fallimento: l'attore estese la domanda risarcitoria e riparatoria nei confronti di tutti i chiamati.

Con sentenza definitiva il Tribunale dichiarò inammissibile la domanda nei confronti del Fallimento, in quanto essa avrebbe dovuto proporsi dinanzi al Giudice Delegato, secondo il rito previsto dalla legge fallimentare ed accertò la solidale responsabilità delle altre parti, condannandole al pagamento, del risarcimento del danno ed all'esecuzione, sugli immobili, delle opere necessarie a prevenire ulteriori infiltrazioni, secondo quanto stabilito dalla CTU; rinnovò, infine, la pronuncia di rigetto delle domande formulate dall'attore nei confronti del Condominio.

Una tale pronuncia veniva integralmente confermata dal giudice di appello, il quale rilevava che la pronuncia di rigetto della domanda dell'originario attore nei confronti del Condominio non era stata impugnata dall'appellante, sicché su tale sentenza e sul giudizio di irresponsabilità del Condominio era sceso il giudicato.

Non rilevava poi il fatto che una delle parti era proprietaria solo in parte dei due appartamenti, atteso che, da un lato, nei confronti del danneggiato tutti i responsabili del danno (proprietari ed usufruttuari) erano coobbligati in solido e, dall'altro lato, che in relazione ai rapporti interni tra i coobbligati non risultava essere stata tempestivamente formulata alcuna domanda tesa alla graduazione delle colpe e che essa domanda non poteva essere proposta per la prima volta in grado d'appello;

Il condannato (solidalmente obbligato e chiamato in causa) proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava, rilevando che:

- la pronuncia di condanna in solido al risarcimento del danno emessa nei confronti della nuda proprietaria di una parte dei locali posti ai piani superiori rispetto a quello interessato dalle infiltrazioni e dell'usufruttuaria della medesima parte, nonché proprietaria, insieme a al primo, della parte residua, ha trovato fondamento, non già nella reputata mancata specificazione della parte di proprietà riferibile e di quella riconducibile al soggetto fallito (e, per esso, alla Curatela), bensì nell'**accertamento di merito circa la cooperazione colposa di tutti i soggetti, titolari di diritti di proprietà ed usufrutto sugli immobili “danneggiati”**

situati ai piani superiori rispetto a quelli interessati dalle infiltrazioni, nella produzione del danno complessivamente sofferto dall'attore

- accertata **l'imputabilità del fatto dannoso al concorso** di tutti questi soggetti, essi correttamente sono stati condannati in solido al risarcimento delle conseguenze pregiudizievoli
- anche nelle **obbligazioni ex delicto, il canone di solidarietà** che normalmente caratterizza le obbligazioni soggettivamente complesse ex latere debitoris, secondo il quale, nel lato esterno dell'obbligazione (ovverosia, nei confronti del comune creditore che agisce per l'adempimento o per il risarcimento del danno), tutti i condebitori o corresponsabili sono obbligati in solido ad eseguire la prestazione per l'intero e il pagamento da parte di uno libera gli altri (artt. 2055, primo comma, e 1292 cod. civ.)
- l'eventuale divisione del carico della prestazione risarcitoria **nei rapporti interni tra i soggetti responsabili** (nella misura determinata dalla gravità delle rispettive colpe e dell'entità delle conseguenze derivatene: art. 2055, secondo comma, cod. civ.) avrebbe postulato una **domanda di regresso** non proponibile per la prima volta in appello
- la legittimazione alla domanda di regresso - ad onta del rigoroso disposto testuale dell'art. 1299 cod. civ. - **non presuppone necessariamente l'avvenuto pagamento del debito**, poiché tale domanda può essere proposta anche in via preventiva dal condebitore ex delicto, in previsione dell'esito positivo dell'azione intrapresa dal danneggiato (Cass. 11/03/1998 n. 2680; Cass. 13711/2002, n.15930; Cass. 19/05/2008, n. 12691), domanda che
 - deve essere proposta espressamente dal responsabile regrediente in funzione della ripartizione interna del peso del risarcimento con i corresponsabili
 - non può invece ricavarsi dalle eccezioni con cui il condebitore abbia escluso la sua responsabilità nel diverso rapporto con il danneggiato (Cass. 20/12/2018, n.32930); per altro verso, resta soggetta alla regola generale del divieto di ius novorum (art. 345 cod. proc. civ.) talché non può essere proposta, ex novo, in grado d'appello.

- ancora sulla natura (comune e/o solitaria) del sottotetto: quando non opera la c.d. presunzione di condominialità, sotto il profilo della destinazione funzionale e delle caratteristiche strutturali -

In tema di sottotetto: **Cassazione civile sez. II, 20/03/2025, n.7487**. Si tratta di richiami consolidati, per cui è sufficiente la mera trascrizione dei principi estratti da più articolato disteso.

- l'appartenenza del **sottotetto** di un edificio condominiale va determinata principalmente dal **titolo** di proprietà, in mancanza o nel silenzio del quale, **non essendo esso compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali** alla sua esistenza o necessarie all'uso comune, potrà ritenersi applicabile la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. nel caso in cui il vano, per le sue **caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato all'uso comune** oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale
- per determinare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché
 - quando esso sia **oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune** o all'esercizio di un servizio di interesse comune, potrà applicarsi la presunzione di comunione ex art 1117, comma 1, c.c.;

- viceversa, quando il sottotetto **assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo dal freddo e dall'umidità** l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tale da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, dovrà considerarsi pertinenza di tale appartamento, cioè bene personale.
- La presunzione di condominialità è stata in concreto riscontrata nel fatto che il sottotetto era funzionale all'utilità di consentire ai condomini l'accesso alle terrazze comuni, dovendosi, per contro, escludere la specifica funzione di isolare, dal punto di vista tecnico, gli appartamenti sottostanti.
- secondo la costante giurisprudenza di legittimità, che dà applicazione sul punto alla disposizione di cui all'*art. 1117, comma 1 n. 2) c.c., secondo cui deve aversi riguardo alle "caratteristiche strutturali e funzionali" del bene*, quando il sottotetto ha dimensioni tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo e né il condominio né il singolo condomino possano vantare un legittimo e valido titolo di proprietà, **la presunzione stabilita dal suddetto articolo opera se esso risulti in concreto oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale** (Cass. n. 6143 del 2016). Destinazione in concreto affermabile considerato che si realizzava "l'utilità di consentire l'accesso alle terrazze comuni", affermazione che, originando da un accertamento di fatto, non è sindacabile da parte di questa Corte
- diverse conclusioni non possono trarsi dal regolamento di condominio, considerato che
 - il **regolamento di condominio**, se di natura contrattuale, in quanto espressione dell'autonomia privata, **può costituire il titolo contrario all'operare della presunzione posta dall'art. 1117 c.c.**, idoneo quindi ad escludere che un determinato bene, pur astrattamente a servizio dell'edificio, cada in comunione (Cass. n. 21440 del 2022; Cass. n. 27363 del 2021)
 - le relative pattuizioni, comportando restrizioni alle facoltà dei condomini sulle parti dell'edificio, devono essere **espressamente e chiaramente indicate** (Cass. n. 5336 del 2017; Cass. n. 4905 del 1990). L'espressione "se non risulta il contrario dal titolo", impiegata dall'art. 1117 c.c. (che ha natura meramente esplicativa), va quindi intesa come **manifestazione univoca di attribuzione del bene alla proprietà esclusiva**, in questo caso del costruttore venditore, ovvero di esclusione del bene dal novero delle parti comuni dell'edificio. Caratterizzazione che non può esser riconosciuta al semplice dato della non indicazione dei manufatti nell'elenco dei beni comuni contenuto nel regolamento: è – infatti – elemento del tutto inidoneo a rappresentare in modo chiaro ed univoco la volontà segregativa, non potendo da essa desumersi, per sottrazione, che il bene è stato escluso da quelli comuni.

- responsabilità del condomino subentrante per lavori deliberati prima dell'acquisto -

Interessante questione (che si pone al di fuori dell'ambito perimetrato dalla solidarietà nel subentro e nella cessione, definita dagli ultimi due commi dell'art. 63 disp.att) è quella esaminata **Cassazione civile sez. II, 20/03/2025, n.7489**

Il fatto: un condomino propose opposizione al precetto notificatogli dall'impresa esecutrice per il pagamento della somma, corrispondente, pro quota, all'importo al cui pagamento il Tribunale aveva – con precedente decisione - condannato il condominio a titolo di corrispettivo per i lavori di rifacimento della facciata.

La domanda si fondava sul rilievo, a mezzo del quale l'opponente assumeva di nulla dovere per avere acquistato l'unità immobiliare facente parte del condominio nel 2010, in epoca posteriore alla delibera condominiale che aveva disposto i lavori in appalto, adottata nel 2005.

Il Tribunale accolse in parte l'opposizione, ritenendo sussistente il credito dell'impresa limitatamente all'importo delle spese legali liquidate dalla sentenza del 2016, negando che il condomino fosse tenuto in relazione alla parte del corrispettivo dell'appalto dalla stessa liquidato.

Di diverso avviso al Corte di Appello che rigettò in toto l'opposizione,

Proposta impugnazione da parte della IMPRESA EDILE Di., con sentenza n. 152 del 17.2.2023 la Corte di appello di Genova, in riforma della decisione di primo grado, rigettò in toto l'opposizione., ritenendo che la sentenza costituisse titolo esecutivo nei confronti dell'opponente, risultando il relativo giudizio introdotto dopo che questi, a seguito dell'acquisto dell'unità abitativa, aveva assunto la qualità di condomino. L'amministratore del condominio, la cui costituzione in giudizio era stata espressamente autorizzata dall'assemblea condominiale, rappresentava infatti anche l'opponente e la decisione emessa in quel giudizio spiegava piena efficacia anche nei suoi confronti.

Decisione che non soddisfaceva l'opponente, che ricorse per Cassazione (che accolse il ricorso) che denunciava la **violazione e falsa applicazione degli artt. 1131,2909 c.c. e 63 disp. att. stesso codice**, censurando la decisione impugnata per avere ritenuto che *la sentenza del giudizio di merito del 2016, in quanto pronunciata nei confronti del condominio, dopo che l'opponente era diventato condomino, costituisse titolo esecutivo anche nei suoi confronti, senza considerare che il credito riconosciuto da detta sentenza era sorto nel 2005, a seguito della delibera condominiale che aveva disposto l'esecuzione dei lavori, adottata quando il ricorrente non era condomino. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.,*

- a. l'opponente non poteva pertanto essere chiamato a rispondere del debito del condominio**
- b. la sentenza di condanna pronunciata contro il condominio non poteva avere efficacia nei confronti di esso ricorrente**, avendo essa accertato l'obbligo del condominio nel suo complesso, ma non quello specifico di ciascun condomino.

Questo motivo, adduce la Corte, è fondato.

Gli ermellini definiscono nei seguenti termini la questione di diritto: **si può affermare la possibilità per il singolo condomino di opporre al creditore, in sede di esecuzione della sentenza di condanna emessa a carico del condominio, la propria estraneità al debito del condominio, per avere acquistato l'immobile in epoca successiva alla assunzione del debito.**

Una precisazione: il tema controverso non riguarda, in generale, su chi gravi, nel caso di vendita di un immobile facente parte di un condominio, l'obbligo di pagare i lavori di manutenzione straordinaria dello stabile comune. Rispetto a questa prospettiva, conformemente alla giurisprudenza, va ribadito, dice la cassazione, che **in caso di opere consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione delle parti comuni, il debito deve ritenersi assunto da colui che era proprietario al momento della adozione della delibera di approvazione**

dei lavori (Cass. n. 21094 del 2023; Cass. n. 11199 del 2021): impostazione che non mette in discussione il principio secondo cui, ai sensi dell'**art. 63 disp. att. c.c., il condomino che acquista successivamente alla delibera non sia obbligato, nemmeno in via solidale, al pagamento dei lavori in questione.**

N questo ambito di operatività, osserva la Cassazione, la sentenza impugnata, che ha riconosciuto, l'efficacia della pronuncia di condanna del condominio nei confronti dell'opponente risulta argomentata sulla base del principio, del tutto consolidato, che **il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini,** pure se non intervenuti in giudizio, atteso che il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini e l'amministratore ne ha, per legge, la rappresentanza processuale (art. 1131 c.c.) (Cass. n. 4436 del 2017; Cass. n. 12911 del 2012; Cass. n. 12343 del 2002): dunque, tale sentenza autorizza il creditore ad agire in via esecutiva nei confronti dei singoli condomini.

La Corte di prossimità ne ha dedotto che il condomino non può opporre, in sede di esecuzione, la sua particolare posizione di estraneità rispetto al debito del condominio, come applicazione del principio, generalmente riconosciuto nell'ambito dei rimedi posti a disposizione del debitore nella fase esecutiva, che **con l'opposizione all'esecuzione promossa in base ad un titolo di formazione giudiziale possono essere dedotti fatti estintivi, impeditivi o modificativi verificatisi dopo, ma non fatti precedenti** (Cass. n. 3277 del 2015; Cass. n. 3716 del 2020, che individua tale momento nella maturazione delle preclusioni processuali intervenute nel giudizio di cognizione che ha portato alla formazione del titolo).

Ma è un ragionamento che non appare condivisibile:

- emerge un' evidente criticità sotto il profilo della **tutela da riconoscere al condomino** nell' ipotesi di titolo esecutivo formatosi verso il condominio, prima che l' intimato assumesse la qualità di condomino
- la negazione della possibilità per il condomino di far valere, in sede di opposizione a precetto, il proprio **difetto di titolarità passiva** rispetto al credito fatto valere dal terzo nei confronti del condominio passa necessariamente attraverso il riconoscimento della sua **possibilità di sollevare la suddetta eccezione nel giudizio** che ha portato alla formazione del titolo
- si arriverebbe, altrimenti e negando in toto la facoltà della parte di rappresentare la propria posizione di estraneità al debito contratto dal condominio, alla compromissione del **diritto di difesa** del condomino subentrante non lasciandogli altro rimedio che quello di **ripetere da chi era condomino** al momento della assunzione dell'obbligazione da parte del condominio quanto indebitamente pagato.

Si deve – quindi – concludere che (nel caso di anteriore formazione del titolo) **il condomino può far valere la sua posizione di estraneità al debito** nel procedimento introdotto, in via monitoria o in via di azione ordinaria, dal creditore nei confronti del condominio

- l'indirizzo di legittimità prevalente **non riconosce al singolo condomino (a) la legittimazione a proporre opposizione al decreto ingiuntivo** emesso nei confronti del condominio, **(b) né a proporre in via autonoma impugnazione** nei confronti della

sentenza ad esso sfavorevole (Cass. n. 7053 del 2024; Cass. n. 20282 del 2023; Cass. n. 15567 del 2018; contra: Cass. n. 40857 del 2021)

- viene riconosciuta al condomino solo (e quando l'azione del terzo riguardi un diritto di credito relativo ad una obbligazione assunta dal condominio, al di fuori cioè dei casi in cui la lite investa diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio e quindi diritti reali (Cass. S.U. n. 10934 del 2019; Cass. n. 22116 del 2023), **(c) la possibilità dell'intervento adesivo dipendente**, a sostegno delle ragioni del condominio (Cass. n. 7053 del 2024).

Rileva la Corte che

- l'intervento del condomino nel giudizio è volontario, cioè facoltativo, e non è assimilabile ad un onere, il che evidentemente impedisce di far discendere, dalla sua mancanza, alcuna conseguenza negativa a suo carico,
- la stessa natura della sua eventuale partecipazione al giudizio, qualificata come intervento ad adiuvandum, porta ad assegnargli una posizione subalterna rispetto a quella della parte di cui sostiene le ragioni, essendo precluso, per giurisprudenza consolidata, all'interveniente adesivo proporre domande ed eccezioni autonome e, in generale, ampliare il tema del contendere,
- la sintesi che se ne ricava porta ad affermare che il quadro normativo **non appare consentire al condomino di eccepire** nei confronti del terzo creditore la propria estraneità al debito del condominio convenuto
- **non** assume autonoma rilevanza il fatto che **l'azione del creditore venga esercitata verso il condominio nel momento in cui egli, essendo divenuto proprietario dell'unità immobiliare** che ne fa parte, abbia acquistato la qualità di condomino: la posizione di estraneità che egli vanta rispetto al debito del condominio ha natura strettamente personale e privata ed è sostanzialmente estranea alle difese del condominio, con l'effetto che essa non può essere veicolata attraverso la rappresentanza processuale del suo amministratore.

La sintesi (nel caso di credito derivante da titolo formatosi nei confronti del condominio prima dell'assunzione della qualità di condomino):

1. la natura e consistenza della eccezione sollevabile dal condomino determina quindi una **frattura del rapporto di rappresentanza processuale in capo all'amministratore** di condominio, la cui posizione sostanziale è indifferente rispetto a quella del condomino
2. la **sentenza** di condanna viene pronunciata nei confronti del condominio, ma **non accerta anche e non spiega efficacia assoluta sulla posizione debitoria dei singoli condomini**, che per particolari vicende personali potrebbero non rispondere del debito verso il terzo: quindi, la pronuncia di condanna nei confronti del condominio non estende il suo giudicato anche su tutte le questioni sollevabili dai singoli condomini, potendo essi intervenire nel relativo giudizio (e ciò autorizza ed abilita il condominio a sollevare la posizione di estraneità il sede di esecuzione della sentenza di condanna (, dunque, di opposizione all'esecuzione), sotto il profilo del difetto di legittimazione, meglio, di titolarità passiva)
3. Dunque: **se la sentenza di condanna del condominio**, in via generale, ha efficacia e costituisce titolo esecutivo nei confronti dei condomini, sia con riguardo alla esistenza che all'ammontare del credito, per ciò stesso **non resta preclusa in modo assoluto al singolo condomino il diritto di**

opporre, in sede di esecuzione, la propria estraneità al debito accertato nei confronti dell'ente condominiale.

- quasi una “gemella”: ancora in tema di decreto ingiuntivo contro il condominio e di responsabilità della condomina non proprietaria all'epoca di esecuzione dei lavori. -

Non molto dissimile dalla precedente la problematica esaminata da **Cassazione civile sez. II, 20/03/2025, n.7490**

Si discuteva dell' opposizione al precetto notificato dalla ditta che aveva eseguito dei lavori di manutenzione della facciata e che intimava alla condomina (attuale) il pagamento della quota corrispondente alla relativa caratura millesimale. L' intimazione era formulata in ragione della definitività del decreto.

L' opponente sosteneva di nulla dovere, avendo acquistato l'unità immobiliare facente parte del condominio, in epoca posteriore alla delibera condominiale che aveva disposto i lavori in appalto, adottata nel 2003, ed anche alla loro effettiva esecuzione.

I giudici del merito accolsero l' opposizione, adducendo che **(a)** *in caso di subentro nella proprietà di un immobile ricompreso in un condominio, l'obbligo di pagamento dei lavori straordinari sulle parti comuni disposti dall'assemblea grava su colui che è proprietario al momento della approvazione della delibera che dispone la spesa, mentre la opponente aveva acquistato l'immobile in data posteriore.* **(b)** Per la stessa ragione ritennero irrilevante, ai fini della fondatezza dell'opposizione a precetto, che l' opponente non avesse impugnato la successiva delibera dell'assemblea del condominio che le aveva imputato la quota di debito in oggetto.

L' impresa precettante propose ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava, distendendo un articolato argomentare.

a) la questione di diritto e chi risponde del costo delle innovazioni ed opere straordinarie: chi era condomino al tempo della delibera.

Ma il successivo acquirente può opporre la propria estraneità sostanziale al creditore?

Perimetra, innanzi tutto, la Corte la questione di diritto nei seguenti termini: **la possibilità per il singolo condomino di opporre al creditore, in sede di esecuzione del provvedimento di condanna emesso a carico del condominio, la propria estraneità al debito, per avere acquistato l'immobile in epoca successiva alla sua assunzione, pur essendo stato il titolo (decreto ingiuntivo) esecuzione, pur essendo stato il decreto ingiuntivo emesso quando ella era già condomina.**

Una precisazione: il tema controverso non riguarda, in generale, su chi gravi, nel caso di vendita di un immobile facente parte di un condominio, l'obbligo di pagare i lavori di manutenzione straordinaria dello stabile comune. La sentenza impugnata si conforma all'ammaestramento nomofilachico, secondo il quale **in caso opere consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione delle parti comuni, il debito deve ritenersi assunto da colui che era proprietario al momento della adozione della delibera di approvazione dei lavori** (Cass. n. 21094 del 2023; Cass. n. 11199 del 2021). Ciò importa – dice la Cassazione – che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., il condomino che acquista successivamente alla delibera non è obbligato, nemmeno in via solidale, al pagamento dei lavori in questione.

b) ha rilievo il formarsi del giudicato dei confronti del condominio?

Nel ricorso si richiama il principio, del tutto consolidato, secondo il quale il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti in giudizio, atteso che il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini e l'amministratore ne ha, per legge, la rappresentanza processuale (art. 1131 c.c.) (Cass. n. 4436 del 2017; Cass. n. 12911 del 2012; Cass. n. 12343 del 2002).

Quindi: il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, divenuto definitivo in caso di mancata opposizione ovvero, come nel caso concreto avvenuto, a seguito del suo rigetto, pertanto, autorizza il creditore ad agire in via esecutiva nei confronti dei singoli condomini.

Quindi, il singolo condomino non può opporre, in sede di esecuzione, la sua particolare posizione di estraneità rispetto al debito del condominio, discenderebbe anche dal principio, generalmente riconosciuto nell'ambito dei rimedi posti a disposizione del debitore nella fase esecutiva, che con l'opposizione all'esecuzione promossa in base ad un titolo di formazione giudiziale possono essere dedotti solo fatti estintivi, impeditivi o modificativi verificatisi dopo il momento in cui il titolo si è formato, ma non fatti precedenti (in questo senso: Cass. n. 3277 del 2015; Cass. n. 3716 del 2020, che individua tale momento nella maturazione delle preclusioni processuali intervenute nel giudizio di cognizione che ha portato alla formazione del titolo).

c) La confutazione dei motivi di gravame e la conferma della decisione di merito, che esclude l'obbligo in carico al condomino subentrante

Le argomentazioni svolte dalla ricorrente – dice la Corte - non appaiono condivisibili.

- la negazione della possibilità per il condomino di far valere, in sede di opposizione a precetto, il proprio difetto di titolarità passiva rispetto al credito fatto valere dal terzo nei confronti del condominio, passa necessariamente attraverso il riconoscimento della sua possibilità di sollevare la suddetta eccezione nel giudizio che ha portato alla formazione del titolo
- una diversa soluzione, infatti, porterebbe a negare in toto la facoltà della parte di rappresentare la propria posizione di estraneità al debito contratto dal condominio, con evidente compromissione del suo diritto di difesa, non lasciandogli altro rimedio che quello di ripetere da chi era condomino al momento della assunzione dell'obbligazione da parte del condominio quanto indebitamente pagato

Il vero tema rimanda quindi alla questione se il condomino (subentrante) possa far valere la sua posizione di estraneità al debito nel procedimento introdotto, in via monitoria o in via di azione ordinaria, dal creditore nei confronti del condominio.

- l'indirizzo prevalente di questa Corte, infatti, non riconosce al singolo condomino la legittimazione a proporre opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, né a proporre in via autonoma impugnazione nei confronti della sentenza ad esso sfavorevole (Cass. n. 7053 del 2024; Cass. n. 20282 del 2023; Cass. n. 15567 del 2018; contra: Cass. n. 40857 del 2021).
- viene riconosciuto al singolo condomino, quando l'azione del terzo riguardi un diritto di credito relativo ad una obbligazione assunta dal condominio, al di fuori cioè dei casi in cui la

lite investa diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio e quindi diritti reali (Cass. S.U. n. 10934 del 2019; Cass. n. 22116 del 2023), è solo l'intervento adesivo dipendente, a sostegno delle ragioni del condominio (Cass. n. 7053 del 2024).

- la stessa natura della sua eventuale partecipazione al giudizio, qualificata come intervento ad adiuvandum, porta ad assegnargli una posizione subalterna rispetto a quella del condominio che abbia proposto opposizione all'ingiunzione, essendo precluso, per giurisprudenza consolidata, all'interveniente adesivo proporre domande ed eccezioni autonome e, in generale, ampliare il tema del contendere
- per l'effetto si rende irrilevante il fatto che il decreto ingiuntivo sia stato notificato personalmente alla condomina, adempimento che, va inteso non già diretto a provocare, da parte della stessa, l'opposizione e quindi la definitività del provvedimento ingiuntivo, ma soltanto a consentire l'eseguibilità nei suoi confronti del titolo giudiziale, ai sensi dell'art. 479 c.p.c. (Cass. n. 20590 del 2022; Cass. n. 8150 del 2017).

Questa perimetrazione non consente al condomino di eccepire, nel giudizio instaurato dal creditore verso il condominio, la propria estraneità al debito di quest'ultimo.

Si determina, quindi, una **frattura del rapporto di rappresentanza processuale in capo all'amministratore di condominio, la cui posizione sostanziale è indifferente rispetto a quella del condomino.**

Ed è proprio in forza di questa frattura che va riconosciuta tutela differenziata al condomino che è divenuto tale dopo l'assunzione della delibera di spesa. Il provvedimento di condanna:

- è pronunciato nei confronti del **condominio**,
- non accerta anche e non spiega efficacia assoluta sulla posizione debitoria dei **singoli condomini**, che per particolari vicende personali potrebbero non rispondere del debito verso il terzo.

Tutto questo porta a smentire la tesi di fondo su cui si ancora il ricorso, secondo la quale la pronuncia di condanna nei confronti del condominio estende il suo giudicato anche su tutte le questioni sollevabili dai singoli condomini, potendo essi intervenire nel relativo giudizio.

E si arriva, così, a ribadire il principio di diritto secondo il quale **se la sentenza di condanna del condominio in via generale ha efficacia e costituisce titolo esecutivo nei confronti dei condomini, sia con riguardo alla esistenza che all'ammontare del credito, per ciò stesso non resta preclusa in modo assoluto al singolo condomino il diritto di opporre, in sede di esecuzione, la propria estraneità al debito accertato nei confronti dell'ente condominiale.**

Dà atto la Corte che – trattandosi di questione assolutamente nuova- si giustifica la compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

- annullamento delibera assembleare: conferimento dell'incarico al legale e verifica della legittimità dell'attività esercitata dall'opponente nel seminterrato di proprietà solitaria: diritto alla convocazione e conflitto di interessi.

Il condomino in conflitto non ha diritto di convocazione e di voto -

Di impugnazione di delibera si occupa **Cassazione civile sez. II, 20/03/2025, n.7491.**

L'impugnate chiedeva l'annullamento della delibera assembleare, che aveva conferito ad un legale l'incarico di costituirsi nel giudizio di appello promosso dall'esponente nei confronti del condominio, nonché di verificare la legittimità dell'attività dalla stessa esercitata nel seminterrato di sua proprietà

dello stabile. Ragione di impugnazione era la l'invalidità della deliberazione per difetto della sua convocazione alla riunione.

La Corte di appello, in parte discostandosi dalla decisione di primo grado, caducò in toto la delibera, rilevando che la condomina deliberante si trovava in conflitto di interesse con il condominio.

La delibera aveva conferito all'avvocato l'incarico di costituirsi nel giudizio di appello promosso in una causa vertente tra la condomina e lo stesso condominio, *ma non poteva trovare deroga l'obbligo posto dall'art. 66 disp. att. c.c. di convocare all'assemblea tutti i condomini, potendo incidere tale situazione solo sulla validità della relativa deliberazione, se assunta con il voto determinante del partecipante in conflitto di interesse.*

Il condominio proponeva ricorso adducendo che

a. non poteva richiamarsi analogicamente la disposizione di cui all'art. 2373 c.c., in tema di assemblea delle società, che non nega al socio in conflitto di interesse con la società il diritto di partecipare all'assemblea, limitandosi a prevedere l'annullabilità della relativa deliberazione soltanto nel caso in cui sia approvata con il suo voto determinate

b. il giudice del merito non avrebbe considerato che la delibera impugnata non aveva un effetto autonomo, rientrando comunque nelle attribuzioni dell'amministratore di condominio la facoltà di costituirsi nel giudizio di impugnazione riguardante una controversia con il condominio, senza necessità della autorizzazione dell'assemblea.

La Corte accoglie il ricorso, dichiarando la fondatezza del primo motivo, che assorbe il secondo.

La questione da esaminare è la seguente: *se all'assemblea chiamata a pronunciarsi sulla costituzione del condominio in un giudizio promosso o comunque pendente con un condomino, quest'ultimo debba essere ritualmente convocato alla riunione ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., avendo diritto di parteciparvi.*

Questione risolta con l'ordinanza n. 3192 del 2.2.2023, *con argomentazioni e conclusioni che si condividono e si ritiene di dover integralmente ribadire* (In ipotesi di deliberazione assembleare volta ad autorizzare l'esercizio di un'azione o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condòmino, venendosi la compagine condominiale a scindere, di fronte al particolare oggetto della lite, in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo condòmino a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione, allorché sia portatore unicamente di un interesse in conflitto con quello rimesso alla gestione collegiale.)

Ciò in quanto:

- nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condomini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, da un lato coloro che sono chiamati a deliberare sul promuovimento dell'azione o sulla sua resistenza, dall'altro i destinatari di tale decisione, quale parte avversa nel giudizio
- la descritta scissione della compagine condominiale in due gruppi di partecipanti, portatori di contrapposti interessi, non può non avere riflessi sulle regole che disciplinano lo svolgimento dell'assemblea e sulle relative maggioranze, in modo sostanzialmente analogo alle regole che trovano applicazione nel condominio parziale, fattispecie in cui al

mutamento della stessa compagine dei partecipanti al condominio segue la modifica della stessa composizione dell'assemblea e delle maggioranze

- ed un tanto porta
 - ad escludere, quanto all'attività dell'organo assembleare, che essa possa essere ricondotta alla figura del conflitto di interessi (art. 2373 c.c.), che ha carattere sempre potenziale e rileva in quanto produca effettivamente uno sviamento dell'interesse collettivo, sottoponendolo a quello individuale, situazione che, potendo manifestarsi soltanto in sede di assemblea al momento del voto, comporta che il partecipante che versa in conflitto sia computato ai fini sia del "quorum" costitutivo che di quello deliberativo, salva la sola facoltà di astensione (Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131)
 - la situazione che si riscontra con riguardo alla deliberazione assembleare relativa alla controversia tra il condominio ed il singolo condomino è invece sostanzialmente diversa ed il suo tratto saliente è dato dalla formale e sostanziale estraneità del condomino in lite rispetto alle determinazioni che la compagine condominiale è chiamata ad assumere.

Dunque, non si applica la regola del conflitto di interessi, quanto, piuttosto, quella della

a. estraneità della parte che ha citato in giudizio il condominio o che da questi è stata convenuta rispetto al tema su cui l'assemblea è chiamata a pronunciarsi e sulla relativa determinazione

b. si deve escludere anche il solo interesse del condomino in lite ad accedere e partecipare alla riunione, non potendo tale diritto essere scisso da quello dell'esercizio di voto. Al di fuori della peculiare ipotesi prevista dall'art. 10, comma 2, legge n. 392 del 1978 (partecipazione – ed eventuale voto – del conduttore in luogo del locatore), non esiste infatti un distinto diritto alla convocazione per la sola fase preparatoria della riunione, consistente nel dibattito antecedente al momento deliberativo, dal momento che l'intervento del partecipante nella discussione assembleare è finalizzato a portare a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto di assenso o dissenso sull'argomento contenuto nell'ordine del giorno (Cass. n. 3192 del 2023).

c. medesima regola si applica nel caso in cui l'assemblea condominiale sia chiamata a ripartire internamente le spese di lite affrontate in una controversia con un condomino. Questa Corte ha sul punto precisato che deve considerarsi nulla, per impossibilità dell'oggetto, la deliberazione dell'assemblea che ponga tali spese anche a carico del condomino in lite, trattandosi di prestazioni rese a tutela di un interesse opposto a quest'ultimo (Cass. n. 1629 del 2018; Cass. n. 13885 del 2014; Cass. n. 801 del 1970).

E si arriva, così, a consacrare il seguente principio di diritto: **in caso di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, non sussiste il diritto di quest'ultimo, che è portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale, a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.**

Nel cassare la sentenza, rilevando che non necessitano ulteriori accertamenti in fatto, la Corte decreta il rigetto della domanda proposta per l'annullamento della delibera con la quale il condominio convenuto ha incaricato un avvocato di costituirsi nel giudizio di appello promosso dalla stessa condomina nei confronti del condominio.

- fessurazioni nell'immobile di proprietà solitaria e modifica di bene comune (locale caldaia) -

Il decisum di **Cassazione civile sez. III, 21/03/2025, n.7582**, merita di esser segnalato (nella prospettiva dell'affermata inammissibilità del ricorso) per un passaggio argomentativo che par sufficiente trascrivere: si discuteva dell'azione proposta dal proprietario di un appartamento adibito ad uso medico posto al piano seminterrato di un edificio condominiale, nei confronti del proprietario del locale seminterrato sottostante, con la quale l'attore lamentava che il convenuto, nell'eseguire lavori di ristrutturazione, aveva causato l'insorgere di numerose fessurazioni nell'immobile di sua proprietà e aveva modificato il locale destinato a vano caldaia a servizio dell'edificio condominiale, sostituendo la porta che vi consentiva l'ingresso con una finestra e tagliando le tubature condominiali che attraversavano il soffitto del locale seminterrato, così impedendo l'attivazione dell'impianto di riscaldamento condominiale.

Nell'articolata motivazione (alla cui lettura integralmente si rinvia) si rinviene il seguente, testuale, disteso:

Facendo espresso riferimento ai principi enunciati da Cass. n. 23442 del 2018 (In caso di danni subiti da terzi nel corso dell'esecuzione di un appalto, bisogna distinguere tra i danni derivanti dall'attività dell'appaltatore e i danni derivanti dalla cosa oggetto dell'appalto; per i primi si applica l'art. 2043 c.c. e ne risponde di regola esclusivamente l'appaltatore (in quanto la sua autonomia impedisce di applicare l'art. 2049 c.c. al committente), salvo il caso in cui il danneggiato provi una concreta ingerenza del committente nell'attività stessa e/o la violazione di specifici obblighi di vigilanza e controllo; per i secondi, risponde anche il committente ai sensi dell'art. 2051 c.c., in quanto l'appalto e l'autonomia dell'appaltatore non escludono la permanenza della qualità di custode della cosa da parte del committente; in quest'ultimo caso, il committente, per essere esonerato dalla sua responsabilità nei confronti del terzo danneggiato, non può limitarsi a provare la stipulazione dell'appalto, ma deve fornire la prova liberatoria richiesta dall'art. 2051 c.c., e quindi dimostrare che il danno si è verificato esclusivamente a causa del fatto dell'appaltatore, quale fatto del terzo che egli non poteva prevedere e/o impedire (e fatto salvo il suo diritto di agire eventualmente in manleva contro l'appaltatore).), che ha distinto tra i **danni derivanti dall'attività dell'appaltatore**, per i quali si applica l'**art. 2043 cod. civ.**, da quelli **derivanti dalla cosa oggetto dell'appalto**, per i quali si applica l'**art. 2051 cod. civ.**, assume infondatamente il ricorrente che la Corte d'Appello, coerentemente con *l'accertamento svolto, dal quale era emerso che i danni non derivavano dalla cosa (immobile di proprietà del ricorrente), ma dai lavori effettuati su di essa*, avrebbe dovuto rigettare la domanda di risarcimento dei danni, avendo il convenuto committente rinunciato alla domanda svolta nei confronti dell'appaltatore.

L'infondatezza del motivo sta proprio la ratio della decisione gravata si fonda sull'autonoma responsabilità del committente e non vi era prova di corrispondente domanda formulata dall'originario convenuto committente, ora ricorrente, contro l'appaltatore.

Depositato in Cancelleria il 21 marzo 2025.

- in tema di rimborso spese per ripristino urgente di bene asserito comune (nella specie: tettoia in oggetto su terrazza di proprietà solitaria addotta a copertura dello stabile) -

Interessante questione quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 22/03/2025, n.7639**.

L'attore evocava al giudizio del Tribunale il condominio, invocandone la condanna al rimborso della somma che l'attrice aveva speso per il *ripristino urgente di una tettoia in oggetto sulla terrazza di sua proprietà, sul presupposto che il manufatto costituisse copertura dello stabile in condominio*.

Nella resistenza del condominio, il Tribunale rigettava la domanda.

La Corte di Appello rigettava il gravame, ritenendo, in particolare, che la tettoia alla quale si riferiva la spesa di cui veniva richiesto il rimborso non costituiva copertura dell'edificio condominiale e che dunque l'onere della sua riparazione o ricostruzione fosse a carico dell'attrice.

La ricorrente lamentava la violazione o falsa applicazione dell'art. 2729 c.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente affermato che la tettoia oggetto di causa fosse da ritenere opera a servizio esclusivo dell'immobile di proprietà della ricorrente, nonchè la violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., perché la Corte distrettuale avrebbe escluso l'applicazione del criterio attributivo della proprietà comune previsto dalla norma in commento, sulla base dell'erroneo presupposto che la tettoia, per le sue caratteristiche, costituisse opera a servizio dell'appartamento di proprietà esclusiva di parte ricorrente.

Secondo la Corte le due censure sono, però, inammissibili.

L giudice di prossimità, confermando la decisione del Tribunale, ha ritenuto che la tettoia fosse funzionale al miglior godimento dell'appartamento della ricorrente, in quanto essa "... non inserita nel lastrico di copertura dell'edificio condominiale, funge da copertura della sola terrazza a livello di uso esclusivo dell'odierna appellante, non sporge oltre il bordo dei parapetti della medesima così da assumere, per gli appartamenti sottostanti, una funzione di protezione e riparo di talché, rispetto ad essa, **non opera la presunzione di condominialità**, atteso che, per le proprie caratteristiche strutturali, deve ritenersi **destinata oggettivamente al servizio esclusivo dell'immobile dell'appellante** (Cass. civ. Sez. II, 29.1.2015, n. 1680)" (cfr. pag. 2 della sentenza impugnata).

Questa statuizione, afferma la Cassazione, è coerente con l'insegnamento di questa Corte, richiamato anche dalla sentenza impugnata, secondo cui **"In tema di condominio, l'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione solo esemplificativa e non tassativa dei beni che si presumono comuni poiché sono tali anche quelli aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune, salvo che risulti diversamente dal titolo, mentre, al contrario, tale presunzione non opera con riguardo a beni che, per le proprie caratteristiche strutturali, devono ritenersi destinati oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari"** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1680 del 29/01/2015, Rv. 634966).

A questo rilievo in diritto, si accompagna - in fatto - l' incontestato accertamento che il manufatto non incide positivamente sul regime di smaltimento delle acque piovane, ciò confermando che le caratteristiche funzionali e strutturali del bene denotavano la sua effettiva e concreta destinazione al servizio esclusivo dell' immobile di proprietà dell'attore. Si osserva, infatti:

- l'originario sistema condominiale di deflusso era stato abolito e modificato dal dante causa della ricorrente che, per installare la prima tettoia, divelta dal vento, ha dovuto provvedere ad un *diverso sistema di irreggimentazione delle acque*, esigenza che oggi si ripropone
- sarebbe urgente ed indifferibile (dice la Corte di Appello, con rilievo condiviso dalla Cassazione) intervenire sul lastrico solare di proprietà esclusiva della odierna ricorrente, per riconfigurarne le pendenze e ripristinare il sistema di smaltimento delle acque piovane modificate dal dante causa
- il manufatto di cui è causa, dunque, costituisce, secondo l'accertamento (in fatto e, dunque, insindacabile in sede di legittimità) condotto dal giudice di merito, una superfetazione realizzata dal dante causa dell'odierna ricorrente, per migliorare la fruibilità della sua

terrazza esclusiva, senza alcuna funzione di copertura o beneficio per l'edificio condominiale.

Ricostruzione del fatto e delle prove che non può, ricorda la Cassazione, esser smentita o contraddetta dalla contrapposizione di una lettura alternativa del compendio istruttorio, posto che il motivo di ricorso non può *mai risolversi in un'istanza di revisione delle valutazioni e del convincimento del giudice di merito tesa all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione* (Cass. Sez. U, Sentenza n. 24148 del 25/10/2013). Né è possibile - chiosano conclusivamente gli ermellini - proporre un apprezzamento diverso ed alternativo delle prove, dovendosi ribadire il principio per cui *"L'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata"* (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 12362 del 24/05/2006, ; conf. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 11511 del 23/05/2014; Cass. Sez. L, Sentenza n. 13485 del 13/06/2014; cfr. anche Cass. Sez. 1, Sentenza n. 16056 del 02/08/2016 e Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 16467 del 04/07/2017).

Fondato è, invece, il terzo motivo, ma che non interessa la presente disamina, dato che il medesimo afferisce esclusivamente al governo del carico suntuario, posto – erroneamente -. a carico del convenuto contumace, perché la condanna alle spese processuali, a norma dell'art. 91 c.p.c., ha il suo fondamento nell'esigenza di *evitare una diminuzione patrimoniale alla parte che ha dovuto svolgere un'attività processuale per ottenere il riconoscimento e l'attuazione di un suo diritto; sicché essa non può essere pronunziata in favore del contumace vittorioso*, poiché questi, non avendo espletato alcuna attività processuale, non ha sopportato spese al cui rimborso abbia diritto (tra le tante, v. Sez. 3 -, Ordinanza n. 7361 del 14/03/2023; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 16174 del 19/06/2018).

- condominio, garanzia del contraddittorio sulla riconvenzionale e procedimento avanti il g.d.p. : ieri ed oggi -

Un rilievo essenzialmente processuale (non di particolare attualità, attesa la modifica operata la processo avanti il G.d.P. dalla c.d. riforma Cartabia che ha opzionato – 316 c.p.c. - la forma del procedimento semplificato di cognizione – 281 decies c.p.c.- come “rito generalmente applicabile”) ha **Cassazione civile sez. II, 25/03/2025, n.7853**. Gli attori vedevano rigettata dal G.d.P. la domanda volta ad ottenere il risarcimento del danno loro cagionato per effetto delle infiltrazioni a carico dei loro immobili, provenienti da quelli (anch' essi facente parte della comunione condominiale) dei convenuti.

Il Giudice di primo grado rigettava la domanda ritenendo il diritto prescritto, in quanto la causa era stata intrapresa nel 2013, a fronte di un evento che si era manifestato per la prima volta nel 2003.

Il Tribunale rigettava il gravame interposto dai ricorrenti: il Tribunale riteneva, in particolare, erronea la qualificazione, operata dal Giudice di Pace, dell'*illecito come istantaneo ad effetti*

permanenti anziché sub specie di illecito permanente, ma riteneva che la deduzione operata, al riguardo, dagli odierni ricorrenti fosse tardiva, in quanto proposta soltanto con le note ex art. 320 c.p.c. e non anche in occasione della prima udienza di comparizione, che nel procedimento dinanzi al Giudice di Pace costituisce lo sbarramento per la proponibilità di nuovi fatti e nuove domande o eccezioni.

La corte condivide la censura, stigmatizzando l'errore del Tribunale nella parte in cui ha ritenuto *preclusa agli attori, poi ricorrenti, la possibilità di fornire precisazioni e svolgere attività assertiva per resistere all'eccezione di prescrizione formulata dai convenuti nella loro prima difesa*.

La Corte Costituzionale, infatti ed investita della questione di legittimità costituzionale degli artt. 319 e 320 c.p.c., ha affermato, con sentenza n. 447 del 12.11.2002, che *"... il principio del contraddittorio comporta che anche nei confronti dell'attore convenuto in riconvenzionale davanti al giudice di pace debba essere assicurato il leale svolgimento del procedimento (cui recentemente questa Corte ha fatto riferimento nell'ordinanza n. 333 del 2002), sicché la relativa normativa deve essere interpretata in armonia con il suddetto principio*.

Quindi, l'art. 320, quarto comma, c.p.c., la quale stabilisce che "quando sia reso necessario dalle attività svolte dalle parti in prima udienza, il giudice di pace fissa per una sola volta una nuova udienza per ulteriori produzioni e richieste di prova"(norma oggi non più in vigore) ben può essere interpretata, al di là della sua letterale formulazione, come espressiva di una **direttiva generale** (che – comunque- informa di sé tutto il processo) **da applicare, senza perdere di mira l'obiettivo di una rapida soluzione del processo, tutte le volte in cui il rituale ampliamento del thema decidendum verificatosi nella prima udienza ne comporti la necessità in applicazione del principio del contraddittorio**.

Proprio la riforma – che ha previsto l'applicabilità al procedimento avanti il g.d.p. del rito semplificato di cognizione, rende non più attuale l'ammaestramento, fermo restando il principio generale posto a presidio del contraddittorio, che oggi è assicurato dalla scansione prevista dall'art. 281 decies:

- ricorso introduttivo ed avvertimento che la costituzione oltre il termine all'uopo fissato importa la decadenza dalla possibilità di proporre domande riconvenzionali
- fissazione – da parte del giudice – del termine (anche) per proporre domande riconvenzionali (almeno dieci giorni prima dell'udienza, con termine di comparizione di almeno quaranta giorni)
- il contraddittorio sulla riconvenzionale è assicurato dal terzo comma dell'art. 281 undecies: all'udienza di prima comparizione le parti – a pena di decadenza – debbono proporre le domande e le eccezioni che sono conseguenza della riconvenzionale.

Per cui è di fatto superato il precedente orientamento secondo il quale (su ciò si fondava l'accoglimento del ricorso) "Nei procedimenti dinanzi al giudice di pace deve essere concesso un rinvio all'attore, ove lo richieda, per poter replicare alla domanda riconvenzionale del convenuto" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8108 del 21/04/2016, Rv. 639478). Il precedente da ultimo citato richiama a sua volta, in motivazione, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 9350 del 10/04/2008, e Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5096 del 06/03/2007, non massimata).

- Se il CTU accerta l'esistenza di immissioni superiori alla soglia di tollerabilità il giudice è tenuto a verificare se, in concreto, gli interventi realizzati dal responsabile dell'attività dannosa siano conformi a quanto indicato dall'ausiliario. Le immissioni, infatti, costituiscono un fenomeno necessariamente persistente nel tempo e non sono un singolo fatto storico isolato -

Interessante sviluppo processuale di un dato sostanziale è offerto da **Cassazione civile sez. II, 25/03/2025, n.7855**

La proprietaria di un appartamento sito nel Condominio evocava in giudizio l'ente di gestione e la sua amministratrice, invocando l'accertamento del superamento del limite di tollerabilità delle immissioni rumorose provenienti dal motore dell'ascensore a servizio del palazzo e la condanna dei convenuti all'esecuzione delle opere necessarie per eliminarle, nonché al risarcimento del danno.

A sostegno della propria domanda, la società attrice deduceva di aver segnalato da anni il problema al condominio, e che l'assemblea aveva infine deliberato di procedere alla sostituzione degli argani, dichiarati pericolosi dalla società di manutenzione, e delle porte difettose, mediante installazione di porte semiautomatiche; i lavori, tuttavia, non avevano mai avuto inizio, e la situazione di pregiudizio si era protratta nel tempo.

Il Giudice di Pace dichiarava la carenza di legittimazione attiva della società odierna ricorrente e rigettava le analoghe domande proposte dagli intervenienti, compensando le spese del grado.

Con la sentenza impugnata il Tribunale di seconda istanza accoglieva il gravame interposto dagli odierni ricorrenti avverso la decisione di prime cure, accertando l'esistenza delle immissioni rumorose lamentate dagli appellanti ed il superamento della soglia di tollerabilità.

Proponevano ricorso per Cassazione i soccombenti denunciando la violazione o falsa applicazione degli artt. 844 c.c., 100 c.p.c., 24 e 111 Cost., 19 del Trattato sull'Unione europea, 47 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (cd. "Carta di Nizza") e 13 della Convenzione E.D.U., dolendosi del fatto che il Tribunale avesse erroneamente ritenuto che le immissioni denunciate dagli odierni ricorrenti fossero state definitivamente eliminate per effetto dell'esecuzione, da parte del Condominio, degli interventi indicati dal C.T.U.

Doglianza che incontrava il favore della Corte, tradottosi nella seguente progressione argomentativa:

- il Tribunale ha ritenuto che gli interventi eseguiti dal Condominio avessero risolto il problema delle immissioni rumorose oggetto di causa, senza dar rilievo alla circostanza, che gli odierni ricorrenti avevano tempestivamente contestato che le opere erano state eseguite scorrettamente e, comunque, non avevano assicurato l'eliminazione delle immissioni predette.
- il giudice di appello, *anziché disporre un supplemento di indagine* circa la persistenza del fenomeno denunciato, si è limitato ad affermare che "essendo incontestato che sia stato eseguito un intervento, a questo punto non può più ritenersi che permanga la pregressa situazione di immissioni illegittima";
- in caso di persistenza delle molestie e delle immissioni illegittime, *il condominio potrà nuovamente subire una azione giudiziaria ma su presupposti di fatto diversi* da quelli per i quali oggi è in giudizio ed in ordine ai quali il Tribunale è chiamato a pronunciarsi".

Conclusione – dice la Cassazione – che si rivela erranea sotto una pluralità di profili:

1. l'esecuzione di un intervento, ancorché coincidente con quanto suggerito dal C.T.U., **non** poteva condurre il giudice di merito alla conclusione che le immissioni non fossero più esistenti;

2. se così fosse, qualsiasi opera, ancorché inadatta, inutile o malamente eseguita, varrebbe ad escludere la persistenza del fenomeno dannoso,

3. non è, poi, esatto affermare che, nel caso in cui l'intervento risultasse inefficiente, gli odierni ricorrenti potrebbero introdurre un nuovo giudizio su diversi presupposti di fatto: **le immissioni, infatti, costituiscono un fenomeno necessariamente persistente nel tempo, ed oggetto della domanda inibitoria e risarcitoria collegata ad esse non è un singolo fatto storico isolato,** bensì la situazione di disagio che l'esposizione al fenomeno causa nel soggetto danneggiato

4. quindi, una volta verificata l'esistenza di immissioni superiori alla soglia di tollerabilità, **il giudice di merito** è chiamato, nell'ambito della decisione sulla domanda inibitoria formulata dalla parte che le subisce, ad **accertare se, in concreto, il fenomeno dannoso sia stato eliminato,** ed in quale misura.

5. una volta che sia stata **accertata l'esistenza di immissioni superiori alla soglia di tollerabilità** e che il C.T.U. abbia indicato le modalità per eliminarle, è tenuto a verificare **se, in concreto, gli interventi realizzati dal soggetto responsabile dell'attività dannosa siano conformi** a quanto indicato dall'ausiliario e siano risultati efficienti. Il Tribunale avrebbe dunque dovuto disporre un **supplemento di indagine,** posto che la C.T.U. costituisce uno strumento di valutazione della prova a disposizione del giudice di merito, anche a prescindere dall'esistenza di una istanza di parte.

Al giudice del rinvio, dunque, è richiesto di procedere ad una nuova valutazione della fattispecie, verificando **l'efficienza delle opere eseguite dal Condominio ai fini dell'eliminazione delle immissioni rumorose oggetto di causa e determinando, in ragione di tale ulteriore accertamento in punto di fatto, l'eventuale risarcimento** da riconoscere alle parti ricorrenti.

- amministratore, denuncia penale di un condomino ed archiviazione: può configurarsi la calunnia? Condanna del condomino denunciante al risarcimento del danno -

Un esasperato (sotto ogni aspetto) contenzioso tra singolo condomino ed amministratore è definito da **Cassazione civile sez. III, 25/03/2025, n.7873**

Il cessato amministratore di condominio fu sottoposto a procedimento penale per i reati di truffa, circonvenzione di incapace, tentata estorsione ed associazione per delinquere finalizzata all'usura; reati che gli erano stati addebitati, in concorso con altri soggetti, da una denuncia proposta dalla proprietaria di uno degli appartamenti ubicati nel predetto condominio.

Dopo che il Giudice per le Indagini Preliminari, su conforme richiesta del Pubblico Ministero e previo rigetto dell'opposizione della denunciante, ebbe emesso ordinanza di archiviazione, l'amministratore incardinò giudizio civile risarcitorio dinanzi al Tribunale, sul presupposto che essa avesse commesso nei suoi confronti il delitto di calunnia.

Il Tribunale di Bologna accolse (nella resistenza della convenuta) la domanda e condannò quest'ultima a pagare all'attore, a titolo di risarcimento del danno, l'importo ritenuto congruo, interessi e rivalutazione.

Decisione che veniva integralmente confermata dalla Corte d'Appello, reputando che la prova della calunnia posta in essere da dalla condomina fosse effettivamente emersa all'esito del giudizio:

- quest'ultima aveva prodotto a carico dell'amministratore una lunga denuncia seguita da una corposa integrazione, incolpandolo di gravi condotte criminose (circonvenzione di

- incapace, truffa, tentata estorsione), commesse in concorso con altri soggetti nell'ambito di una vera e propria associazione per delinquere finalizzata all'usura,
- fondando, tuttavia, le accuse "esclusivamente su mere supposizioni prive di concretezza" e "guardandosi bene dal precisare le circostanze di fatto" in cui tali contegni delittuosi sarebbero stati commessi
- inquadrando, anzi, le denunciate condotte estorsive, fraudolente e riconvenzionali in un quadro di accuse di "natura meramente putativa", desumibile dall'"irrelevanza delle vicende condominiali esposte, rientranti nell'ordinaria dialettica tra condomini e nei rapporti amministratore/condomini".

Circostanze tutte, ad avviso della Corte territoriale, che consentivano di ritenere provato il dolo di calunnia in capo alla denunciante (ovverosia la consapevolezza, da parte sua, dell'innocenza del denunciato), in ossequio al principio - più volte enunciato dalla giurisprudenza penale di legittimità (Cass. pen. n. 29117/2012; ma v. anche Cass. pen. n. 12209/2020) - secondo cui la consapevolezza da parte del denunciante dell'innocenza della persona accusata è esclusa solo quando la supposta illiceità del fatto denunciato sia ragionevolmente fondata su elementi oggettivi, connotati da un riconoscibile margine di serietà e tali da ingenerare concretamente la presenza di condivisibili dubbi da parte di una persona di normale cultura e capacità di discernimento, che si trovi nella medesima situazione di conoscenza.

La Corte ritiene il gravame inammissibile, atteso che:

- correttamente il giudice del merito ha dato seguito e conferma al consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo il quale colui che invoca il risarcimento del danno per avere subito una denuncia calunniosa ha **l'onere di provare la sussistenza di una condotta integrante il reato di calunnia dal punto di vista sia oggettivo sia soggettivo**, poiché la presentazione della denuncia di un reato costituisce adempimento del dovere, rispondente ad un interesse pubblico, di segnalare fatti illeciti, che rischierebbe di essere frustrato dalla possibilità di andare incontro a responsabilità in caso di denunce semplicemente inesatte o rivelatesi infondate (cfr., in proposito, Cass. 30/11/2018, n. 30988; Cass. 12/06/2020, n. 11271)
- nel caso concreto, la prova della sussistenza di una condotta integrante il reato di calunnia in tutti i suoi elementi (oggettivo e soggettivo) era stata debitamente fornita dall'attore, emergendo essa sia dalla **proliferazione delle iniziative giudiziarie** poste in essere dalla ricorrente condomina, con esiti per lei negativi, sia, principalmente, dalla circostanza che **con la denuncia e la successiva integrazione erano state formulate "mere asserzioni accusatorie**, prive di qualsiasi riscontro fattuale" richiamando, quali circostanze di fatto in cui sarebbero state poste in essere le gravi condotte estorsive, fraudolente e riconvenzionali, alcune irrilevanti vicende condominiali, con conseguente impossibilità di ritenere che la supposta illiceità del fatto denunciato fosse ragionevolmente fondata su elementi oggettivi connotati da un riconoscibile margine di serietà, e con conseguente impossibilità di escludere il dolo di calunnia.

A fronte di tali motivate - e pertanto insindacabili -valutazioni di fatto, i motivi di ricorso tendono, inammissibilmente, a suscitare dalla Corte di legittimità un nuovo apprezzamento di merito, alternativo a quello espresso dalla Corte territoriale: il che rende inammissibile il ricorso.

- distanze, ristrutturazione e nuova costruzione: condominio e rispetto delle distanze -

Interessante il dictum di **Cassazione civile sez. II, 28/03/2025, n.8249**, soprattutto sotto il profilo delle definizioni classificatorie, che andiamo – quindi- a perimetrare.

L'attrice, esponendo di essere proprietaria del primo e del secondo piano di un fabbricato e di un terrazzo posto al primo piano e che la palazzina sorta dalla ristrutturazione, previa demolizione, di taluni capannoni attigui, in parte rimasta di proprietà della costruttrice e per altra parte venduta, con costituzione del Condominio, eccettava il mancato rispetto delle norme del codice civile in materia di distanze, non prevedendo deroghe i regolamenti locali del comune.

Opponeva, infine, che

- la nuova costruzione non rispettava la sagoma dei preesistenti capannoni, quanto ad altezza e procurava, altresì, illecite vedute sul fondo dell'attrice dai piani terzo, quarto e quinto fuori terra, sulla facciata fiancheggiante il terrazzo,
 - risultava, così, violato l'art. 905 cod. civ.;
 - le fioriere installate al terzo piano ostruivano una finestra dell'esponente;
 - altra parte del nuovo edificio violava - poi - l'art. 9, D.M. n. 1444/1968, perché il manufatto era costruito a distanza inferiore ai dieci metri dalle pareti finestrate;
 - infine, il pluviale, in violazione dell'art. 889 cod. civ., era stato collocato a meno di un metro dal II
- Il Tribunale, condannò convenuti (costruttore – venditore e condominio) e chiamato in causa (progettista e direttore dei lavori), ciascuno per la parte dell'immobile di rispettiva proprietà, a demolire o arretrare alla distanza di cinque metri dal confine la porzione di fabbricato, realizzata al terzo, quarto, quinto e sesto piano fuori terra; condannò la società convenuta a installare al terzo piano sul lato del terrazzo dell'attrice un pannello di vetro satinato alto due metri, nonché a rimuovere la fioriera; condannò, infine, il Condominio a demolire o arretrare le parti dei subalterni specificati in dispositivo, sino ad assicurare la distanza di dieci metri dalla parete finestrata dell'attrice, anche in questo caso, sulla base dell'individuazione operata dal c.t.u.

Decisione confermata dalla Corte di appello, che la società proprietaria di parte dei manufatti posti a distanza inferiore dal confine, impugnò per Cassazione, senza - tuttavia - incontrarne la condivisione, ma offrendo il destro agli ermellini di porre delle specifiche definitorie.

Si evidenzia che la Corte di Appello aveva precisato che *l'intervento edilizio dell'appellante era illegittimo in quanto aveva procurato un'alterazione della sagoma e un aumento della volumetria rispetto all'edificio preesistente*. Era – quindi – corretto fare applicazione dell'art. 873 cod. civ. e del P.R.G.C. "che stabilisce la distanza di cinque metri dal confine".

Si rileva, dunque (ed escludendo che – in concreto – si potesse parlare di ristrutturazione edilizia e sopraelevazione)(Corte cost. 309/2011; Cass. pen. 3849/1998; Cass. 8081/1994; Cass. pen. 25.11.1987; Cass. pen. 20846/2015)" (Sez. 2, n. 473, 10/1/2019, in motivazione) :

- L'art. 31, comma primo, lettera d), L. 457/1978 qualificava come interventi di **ristrutturazione edilizia** quelli rivolti a trasformare i manufatti mediante un insieme sistematico di opere idonee a condurre ad un **organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**, con formula idonea ad includere non soltanto le opere che riguardassero un **fabbricato ancora esistente** (e, cioè, un'entità dotata quanto meno di murature perimetrali, di strutture orizzontali e di copertura), ma anche **la ricostruzione con la fedele demolizione** di un precedente fabbricato nel rispetto della sagoma, del volume e delle superfici preesistenti

(cfr., in motivazione, Cass. 14786/2017; Cass. S.U. 21578/2011; Cass. 22688/2009; Cass. 2009/3391).

- La **ricostruzione previa demolizione** è stata, di seguito, espressamente contemplata dal successivo l'art. 3, comma primo, lett. d) del D.P.R. 380/2001, ma lasciando inalterato, con previsione 5 in parte qua non innovativa, **l'obbligo di conservare la medesima sagoma e volumetria dell'edificio demolito** (cfr., art. 1, D.Lgs. 301/2002, in vigore dal 5.2.2003), conformemente a quanto già disposto dall'art. 31, L. 457/1978.
- In assenza di una definizione normativa, la **nozione di sagoma** è stata costantemente identificata con la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero con il contorno che viene ad assumere l'edificio con ogni punto esterno e non solamente le superfici verticali con particolari requisiti di continuità, quali le pareti chiuse, cosicché non rilevano le sole aperture che non prevedano sporgenze, mentre il prospetto si riferisce alla superficie e alla facciata della costruzione e quindi al suo profilo estetico-architettonico .
- Va di poi evidenziato che **la ricostruzione con sopraelevazione rispetto all'edificio preesistente costituisce una nuova costruzione**, poiché implica un aumento di volumetria, sagoma e superficie di ingombro, ancorché di ridotte dimensioni, ed è soggetta quindi all'obbligo di rispetto delle distanze legali dal confine; pertanto, in caso di inosservanza di tali distanze, la demolizione non deve essere limitata alle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario, ma riguarda la nuova costruzione nella sua interezza (Cass., Sez. 2, n. 16804 del 13/06/2023; conf., ex multis, Cass. Sez. 2, n. 20428/2022; Cass., Sez. 2, n. 4009/2022; Cass. Sez. 2, n. 38354/2021; Cass., Sez. 2, n. 14273/2019; Cass., Sez. 3, n. 15732/2018; Cass., Sez. 2, n. 74/2011; Cass., Sez. 3, n. 21059/2009; Cass., Sez. 2, n. 15527/2008; Cass., Sez. 2, n. 400/2005)
- in tema di distanze legali,
 - esiste, ai sensi dell'**art. 873 c.c., una nozione unica di costruzione**, consistente in qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata
 - i regolamenti comunali, pertanto, essendo **norme secondarie, non possono modificare tale nozione codicistica**, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, poiché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art. 873 c.c. ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore (Cass., Sez. 2, n. 23843 del 2/10/2018; conf., ex multis, Cass. n. 144/2016 e Cass. n. 19530/2005).
 - (sentenza n. 5163/2015): "[...] la nozione di costruzione, agli effetti dell'art. 873 c.c., è unica e non può subire deroghe, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, da parte delle norme secondarie,
 - in quanto il rinvio contenuto nella seconda parte del suddetto articolo ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una "distanza maggiore" (Cass. n. 19530/05, che in applicazione di questo principio ha cassato la sentenza del giudice di merito che, sulla base di una disposizione del regolamento edilizio comunale, aveva

negato la qualità di costruzione ad un determinato manufatto; conforme, Cass. n. 1556/05)

- ai fini dell'applicazione delle norme sulle distanze dettate dagli artt. 873 e ss. c.c. o dalle disposizioni regolamentari integrative del codice civile, per "costruzione" deve intendersi qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo (cfr. ex pluribus, Cass. nn. 5753/14, 23189/12, 15972/11, 22127/09, 25837/08, S.U. 7067/92 e 3199/02), indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata e, segnatamente, dall'impiego di malta cementizia (Cass. n. 4196/87)".

- condominio e rimborso anticipazioni sostenute dal condomino per cattivo funzionamento delle tubazioni fognarie condominiali e alla presenza di una falda acquifera sotto il fabbricato. Il c.d. "vespaio" non è bene comune perché ha la sola funzione isolante delle proprietà solitarie, in quanto funge da elemento di separazione dalla superficie di sedime -

Di particolare interesse il caso (estremamente frastagliato) esaminato e deciso da **Cassazione civile sez. II, 28/03/2025, n. 8252**

Proprietari e usufruttuari della proprietà solitaria convenivano al giudizio del Tribunale il Condominio, chiedendone la condanna al rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione di lavori di manutenzione imputabili al cattivo funzionamento delle tubazioni fognarie condominiali e alla presenza di una falda acquifera sotto il fabbricato. La necessità di tali lavori era stata riconosciuta da una assemblea e poi confermata in successive deliberazioni dell'organo collegiale. A seguito delle piogge successivamente occorse, la situazione era divenuta intollerabile, imponendosi l'urgenza dell'intervento. Non avendo l'assemblea condominiale successivamente tenutasi deliberato il rimborso della predetta somma, gli attori avevano agito ai sensi dell'art. 1134 c.c.

Il Tribunale accolse la domanda e condannò il Condominio a versare agli attori la somma pari al corrispettivo da questi anticipato.

La Corte d'Appello accoglieva in parte il gravame riducendo l'ammontare del rimborso, affermando, comunque, la sussistenza del diritto al rimborso medesimo ex art. 1134 c.c., avendo gli attori avvisato il Condominio della necessità di eseguire urgentemente i lavori all'interno del loro appartamento, tanto che la stessa assemblea condominiale aveva deliberato di "provvedere subito" alla loro realizzazione. Nella perdurante inerzia della gestione condominiale, risultava pertanto giustificata l'iniziativa intrapresa dagli attori con l'affidamento dei lavori ad un'impresa.

La riduzione del rimborso derivava dal fatto che la Corte di appello **escludeva la natura condominiale del vespaio** oggetto dell'intervento manutentivo, giacché il solaio afferente al piano terreno e costruito a livello della superficie di campagna ha solo funzione di sostegno e non copre alcun locale sottostante.

Ciò in quanto in causa era stato accertato che:

- l'edificio oggetto di causa "è una struttura antica e all'epoca le modalità costruttive erano quelle di spicare le fondazioni direttamente sulla sabbia e i pavimenti erano costruiti, con un interposto di strati di inerti, (vespaio), direttamente sulla medesima sabbia"

- il "vespaio", sempre secondo l'elaborato peritale, "non è una platea di fondazione e non è una parte comune dell'edificio, (è infatti solo un'opera, corretta e necessaria, a vantaggio esclusivo dell'appartamento di cui trattasi)"
- "l'opera, a pavimento, è stata semplicemente sostitutiva di un vecchio vespaio, sul quale l'impermeabilizzazione o era mancante o non assolveva più al compito cui era destinata e la problematica lamentata dagli attori (allagamenti) non ebbero quindi a scaturire da parti comuni ma semplicemente dal cattivo funzionamento della impermeabilizzazione del vespaio".

Il gravame proposto dagli attori – parzialmente soccombenti – viene rigettato sulla base del seguente argomentare:

- non è in discussione, perché non “devolutum” la pretesa di rimborso avanzata ai sensi dell'art. 1134 c.c. nei confronti del Condominio in relazione alle spese sostenute per l'esecuzione di lavori di manutenzione imputabili al cattivo funzionamento delle tubazioni fognarie condominiali e alla presenza di una falda acquifera sotto il fabbricato
- sono perciò del tutto estranee alla materia di causa le questioni circa la "provenienza" delle infiltrazioni e la "responsabilità" del condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni ex art. 2051 c.c., per "danni" cagionati a porzione di proprietà esclusiva
- non è poi, oggetto di esame (perché quaestio facti) la questione, appunto, che quella oggetto di causa fosse, o meno, una "spesa urgente", agli effetti dell'art. 1134 c.c. (secondo il testo previgente alla modifica operata con la legge n. 220/2012, qui operante *ratione temporis*).

Dunque:

- si tratta di **condominio** edilizio, si applica l'**art. 1134 c.c.**, il quale, a differenza dell'art. **1110 c.c.**, che opera in materia di **comunione** ordinaria, regola il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal partecipante **non alla mera trascuranza o tolleranza** degli altri comunisti, quanto al **diverso e più stringente presupposto dell'urgenza**, intendendo la legge trattare nel condominio con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà. Ne discende che, istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (Cass. Sez. Unite n. 2046 del 2006; Cass. n. 18759 del 2016)
- il requisito dell'urgenza
 - condiziona il diritto al rimborso del condomino gestore, il quale deve darne prova, e si spiega
 - non soltanto come dimostrazione che le spese anticipate dal singolo fossero **indispensabili** per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune,
 - ma altresì che **le opere dovessero essere eseguite senza ritardo** e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito (Cass. n. 29336 del 2023; n. 14326 del 2017; n. 27106 del 2021).

- **Nulla** è invece dovuto (a differenza di quanto avviene in sede di comunione) in caso di **mera trascuranza** degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione (art. 1110 c.c.).
- Se **l'assemblea**, a fronte dell'urgenza dell'intervento conservativo delle cose comuni, **non vi provvede** o non raggiunge la necessaria maggioranza, o, come si assume avvenuto nel caso di specie, la deliberazione adottata non viene eseguita, il rimedio è dato dal **ricorso all'autorità giudiziaria, come previsto dall'art. 1105, comma 4, c.c.** (e dall'art. 1139 c.c.), e non dall'iniziativa individuale di uno o più condomini che assumano la gestione delle parti condominiali degradate (Cass. n. 29336 del 2023; n. 9280 del 2018; n. 21015 del 2011).

Quindi, l'applicazione dell'art. 1134 c.c. (nella formulazione vigente *ratione temporis*) operata dalla Corte di Appello è corretta:

- l'art. 1134 c.c., prima della modifica operata con legge 11 dicembre 2012, n. 220, si riferiva alle **"spese per le cose comuni"**, cioè alle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni, e non delle proprietà esclusive, non avendo altrimenti senso la precisazione "senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea"
- in tal senso più chiaro il testo introdotto proprio dalla legge n. 220 del 2012, ove si parla di **"condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni"**.

E, dunque, la ragione dell'esclusione del diritto al rimborso sta nel fatto che, con un accertamento di fatto, che costituisce prerogativa dei giudici del merito e che è sindacabile per cassazione solo nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., **la sentenza impugnata ha escluso la natura condominiale del vespaio oggetto dell'intervento manutentivo**, giacché il solaio afferente al piano terreno e costruito a livello della superficie di campagna direttamente sulla sabbia, con un interposto di strati di inerti, ha solo funzione di sostegno e non di copertura ed è posto a vantaggio esclusivo dell'appartamento degli attori.

E viene, così, in considerazione, ancora una volta, l'art. 1117 c.c.

Al fine di stabilire se un vespaio, sottostante al pavimento del piano terra, indipendentemente dalle modalità costruttive, costituisca uno spazio essenziale per l'esistenza dell'edificio condominiale o necessario all'uso comune, **agli effetti dell'art. 1117 c.c.**, avendo la funzione (a) di **isolare e proteggere l'intero fabbricato dall'umidità**, (opporre) oppure (b) se esso dia luogo ad un **manufatto posto al servizio esclusivo della unità immobiliare poggiante sul suolo comune**, non ci si può basare semplicemente sulla interpretazione delle fattispecie astratte e generiche elencate nel citato articolo, esigendosi, piuttosto, una valutazione dello stato effettivo dei luoghi e dei rapporti intercorrenti fra le componenti condominiali: valutazione che la Corte territoriale ha correttamente compiuto.

Tale concreta valutazione strutturale e funzionale è stata svolta dalla Corte d'Appello di Firenze mediante apprezzamento di fatto che non è sovvertibile in questa sede.

- l'edificio condominiale comprende l'intero manufatto che va dalle fondamenta al tetto, e quindi anche i vani scantinati compresi tra le fondamenta stesse, ed il suolo su cui sorge l'edificio, **oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. è non la superficie, a livello del piano di campagna, che viene scavata per la posa delle fondamenta, bensì**

quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero edificio, e, immediatamente, la parte infima dello stesso.

- Di conseguenza, anche per stabilire **a chi spetti la proprietà** di un locale dell'edificio condominiale, sottostante al piano terreno, deve farsi riferimento non alle ordinarie norme poste dagli artt. 840 e 934 c.c., ma a quelle che **regolano la proprietà condominiale, divisa per piani orizzontali**, gradatamente accertandosi al predetto fine:
 - a) se il titolo, esplicitamente o implicitamente, attribuisca a taluno la proprietà esclusiva;
 - b) se, tacendo il titolo, la proprietà esclusiva possa riconoscersi ugualmente in quanto acquisita per usucapione;
 - c) se, non potendo neanche accamparsi l'usucapione, il locale, per la sua struttura, non possa considerarsi tra le parti dell'edificio necessarie all'uso comune o tra le cose destinate ad un servizio o al godimento comune, e debba viceversa considerarsi destinato ad uso esclusivo (Cass. n. 1632 del 1983).

Conseguentemente, ecco i due principi di diritto affermati:

1. il vespaio, sottostante al pavimento del piano terra, che vi viene poggiato, avente sola funzione isolante e di separazione della superficie di sedime dalla soletta inferiore e realizzato con la stesura di uno strato di materiale inerte, non rientra nell'ambito del suolo comune a norma dell'art. 1117 c.c., costituendo un manufatto destinato esclusivamente a migliorare le condizioni abitative dell'unità immobiliare al piano terreno e poggiante sul suolo comune.

2. l'art. 1134 c.c., secondo cui il condomino non ha diritto al rimborso di spese fatte senza autorizzazione dell'amministratore e dell'assemblea, trova applicazione solo nel caso in cui le spese si riferiscono alla riparazione di cose comuni e non pure allorché afferiscono ad opere dallo stesso effettuate nell'ambito della sua proprietà singola senza alcuna utilità per la conservazione dei beni condominiali.

- impugnazione delibera assembleare: un caso particolare, afferente la ripartizione delle spese di servizio spiaggia posta a carico dei soli utenti, secondo il corrispondente disposto del regolamento: 1123 primo e secondo comma, rileva l'appartenenza e non l'uso concreto del bene posto a servizio del condominio-

Interessante (soprattutto nell'approssimarsi del periodo estivo) quanto affermato da **Cassazione civile sez. II, 28/03/2025, n.8253**. Del resto, questa decisione (e la successiva) afferiscono una particolare dimensione della vita condominiale, che è quella del supercondominio, presumibilmente delle seconde case (al mare).

Il caso: un condomino-avvocato ricorreva per cassazione avverso la sentenza del Tribunale che rigettava l'appello avverso la sentenza del G. di P..

Il ricorrente, proprietario di un appartamento compreso in un condominio, facente parte, insieme ad altri due edifici, di un Supercondominio, impugnava la deliberazione approvata dall'assemblea dei condomini del Supercondominio, che congruitava rendiconto e preventivo.

I giudici di prossimità respingevano le doglianze in ordine alla ripartizione delle spese del servizio - spiaggia, che secondo l'impugnante *dovevano gravare non su tutti i condomini, come previsto nel rendiconto, ma sui soli "utenti", come stabilito dal regolamento condominiale* (in relazione alla quota posta a carico dei singoli condomini). Venivano parimenti respinte le doglianze per le spese di *manutenzione del terreno adibito a giardino, la cui natura demaniale*, ad avviso del Tribunale, non

esclude la giustificazione dell'onere di contribuzione per la sua utilizzazione a giardino condominiale.

Contrariamente al parere del P.G. il ricorso veniva rigettato

a) quanto al servizio-spiaggia

La regola generale di riparto delle spese è quella posta dall'**art. 1123 comma prima c.c.**, quindi

- **ove un condominio fruisca di una spiaggia annessa**, idonea a consentire l'utilizzazione delle attrezzature a supporto della balneazione, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento di tale area e per la prestazione dei relativi servizi nell'interesse comune (perché destinate **incondizionatissime ed indistintamente al servizio di tutti i condomini**) sono dovute **in ragione dell'appartenenza**, e sono quindi sostenute dai condomini in **misura proporzionale al valore della proprietà** di ciascuno, in base alla regola generale sancita nell'art. 1123, comma primo c.c.: cioè, precisiamo, secondo la corrispondente caratura millesimale.

Diversa, ma non confliggente con il principio generale appena richiamato, la regola posta dall'art. **art. 1123 comma secondo**, erroneamente evocato nel caso di specie dal ricorrente:

- secondo questa disposizione, le spese di conservazione e godimento delle **cose destinate a servire i condomini in misura diversa** sono ripartite (a ben guardare, sempre secondo il canone della caratura millesimale), ma **in proporzione dell'uso che ciascuno può farne** (e non secondo la rispettiva caratura millesimale proprietaria). Ma quella appena richiamata è una disposizione speciale rispetto al principio generale dettato nel primo comma della medesima disposizione
- quello del secondo comma dell'art. 1123 c.c. è il **caso particolare in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa**, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni. Quel che rileva
 - non è il godimento effettivo,
 - bensì al **godimento potenziale** che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che il fatto che il condomino, potendo godere del bene condominiale, di fatto non la utilizzi, non lo esonera dall'obbligo di pagamento delle spese suddette (Cass. n. 8292 del 2000; n. 6359 del 1996; n. 5179 del 1992; n. 13160 del 1991).

Questi criteri generali riparto

- possono esser **derogati** dall'autonomia negoziale dei singoli condomini
- i quali, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, possono approvare unanimemente una **deroga contrattuale convenzionale** che ripartisca le spese (in concreto, del "servizio spiaggia") in misura diversa da quella legale, data, come detto, dalla proporzione al valore della quota, **prevedendo**, ad esempio, che la contribuzione a tali spese avvenga **in proporzione all'uso che ciascuno ne faccia**.
- una tale convenzione postula, tuttavia, una **esplicita pattuizione**, nella quale, cioè, la deroga al criterio legale risulti dal testo in modo chiaro ed inequivoco: questa qualificazione la Corte nega ricorrere nel caso di specie, nel quale il regolamento di condominio si limitava a prevedere che la ripartizione delle relative spese al servizio comune spiaggia avvenisse genericamente ***"tra gli utenti"***.

b) quanto all'area demaniale

Anche questa doglianza non incontrava il favore della Corte, atteso che si trattava di area demaniale utilizzata dal condominio. E, dunque, dice la Corte, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento di un'area demaniale fruita da un condominio e sistemata a giardino, sia pure in forza di concessione precaria, sono tenuti a contribuire tutti i condomini, in quanto **componente essenziale del decoro architettonico** del complesso immobiliare.

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**, spesso derivando, **piuttosto, dalla utilitas che essa arreca alle singole unità immobiliari**, indipendentemente dal regime di proprietà (Cass. n. 22573 del 2020; n. 3666 del 1994).

- condominio, supercondominio ed impugnazione di delibera di riparto di spesa della delibera approvata dai rappresentanti dei singoli condomini, costituenti supercondominio: un riepilogo sistemico in tema di poteri dell'assemblea del supercondominio, di rappresentante del supercondominio e dei singoli condomini -

Deve trattarsi di (super)condominio particolarmente litigioso: anche **Cassazione civile sez. II, 28/03/2025, n.8254**, si occupa di controversia afferente il condominio (ed il supercondominio) di cui alla precedente decisione.

Il G. di P. aveva dichiarato il difetto di legittimazione attiva dell'avvocato-condomino (proprietario un appartamento compreso in un condominio, a sua volta facente parte, insieme ad altri due edifici, del Supercondominio) ad impugnare la delibera assunta dall'assemblea dei rappresentanti del suddetto supercondominio.

Anche il giudice di appello confermava questa determinazione, affermandosi che *i singoli condomini sono privi del diritto di impugnare le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti ai sensi dell'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., non essendo gli stessi condomini legittimati a parteciparvi.*

La decisione veniva impugnata dall'avvocato-condomino, senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte, che – però- correggeva la motivazione.

Ricordava, preliminarmente, che, con l'ordinanza n. 2406 del 2024, è stata esaminata la disciplina introdotta dalla legge n. 220 del 2012 mediante gli articoli 1117-bis c.c. (Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui **più unità immobiliari o più edifici** ovvero **più condominii di unità immobiliari o di edifici** abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.) e 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c.(3. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, **il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore**. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. 4.Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.), in relazione al cosiddetto supercondominio. Viene, dunque, ribadito:

- il supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto
- i beni ed i servizi che sono comuni non soltanto ad un singolo edificio, ma all'intero complesso immobiliare composto da più condomini,
- devono essere gestiti attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari, l'assemblea dei rappresentanti ex art. 67, comma 3, disp. att. c.c. (per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore) e dall'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (già Cass. n. 1366 del 2023; n. 40857 del 2021; Cass. n. 2279 del 2019; Cass. n. 19558 del 2013; Cass. n. 5172 del 2001).

Viene – così- ribadita la distinzione tra:

- a. la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore, che sono di competenza dell'assemblea del supercondominio, quando i partecipanti sono complessivamente **più di sessanta**
- b. tutte le altre materie, che sono, di contro, di pertinenza di tutti i condomini e quelle afferenti la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e la nomina dell'amministratore, quando i condomini sono **meno di sessanta**

Ne deriva che:

- alle assemblee del supercondominio partecipano, dunque, tutti i condomini, o i loro rappresentanti quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, nelle materie di cui al citato art. 67, comma 3,
- le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condomini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3)
- si sintetizza affermando che "le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c., in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari"
- secondo l'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c., l'obbligo della nomina del rappresentante per la gestione ordinaria delle parti comuni (fermo la differenziazione numerica di partecipazione surrichiamata) sussiste "nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice", e quindi in "tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117".
- l'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c. prevede, in tali casi, **una ipotesi di delega collettiva obbligatoria in favore del rappresentante.**

- se l'assemblea non vi provveda,
- ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio
- qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, alla nomina provvede il Tribunale su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati.

Ed è in questa prospettiva che va risolta la questione legittimazione: trattandosi di delega imposta dalla legge per ragioni di semplificazione del procedimento di convocazione e di formazione della volontà collegiale dei condominii complessi,

- il quarto comma dell'art. 67 disp. att. c.c. aggiunge che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto, dovendo il rappresentante rispondere secondo le regole del mandato e comunicare tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio (il quale ne riferisce nella rispettiva assemblea) l'ordine del giorno e le "decisioni assunte" (come si esprime la norma, in luogo di "deliberazioni approvate") nella riunione dei rappresentanti dei condominii
- il rappresentante di ciascun condominio nell'assemblea di cui all'art. 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c., non svolge in tale sede le mansioni di amministratore del condominio, potendo anche non identificarsi soggettivamente nella medesima persona (come si desume dal citato quarto comma, circa l'obbligo di comunicazione), ma è, appunto, il rappresentante dei rispettivi condomini
- il rappresentante è sprovvisto di poteri decisori propri e non può determinarsi in maniera autonoma nell'esercizio dei diritti di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, inerenti alla partecipazione assembleare, dovendo piuttosto, di volta in volta, attendere che si formi, all'interno del singolo condominio, una specifica volontà, che egli si limiterà ad esprimere col voto, rispondendo secondo le regole del mandato.

La conclusione:

a. la designazione con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. del rappresentante di condominio comporta una **separazione tra titolarità delle quote di comproprietà e legittimazione all'esercizio dei diritti di partecipazione** all'assemblea nelle attribuzioni specificate, svolgendo comunque il rappresentante il suo ruolo quale soggetto delegato dai titolari.

b. la **delega al rappresentante è imposta dalla legge** per la convocazione e l'espressione di voto limitatamente, peraltro, alla partecipazione alle assemblee aventi ad oggetto **la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii o la nomina dell'amministratore**.

c. quando non si fa questione di gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii o la nomina dell'amministratore, restano **valide le regole generali concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea**, che, a tutela delle minoranze, pretendono la partecipazione di tutti i comproprietari degli edifici che costituiscono il supercondominio (all'evidenza, perché non si ravvisano più esigenze di semplificazione funzionale).

d. Dunque: **legittimato ad impugnare la delibera dell'assemblea dei rappresentanti di condominio è ogni singolo condomino**, il quale, ai fini del termine di trenta giorni e delle

condizioni di legittimazione di cui al secondo comma dell'art. 1137 c.c., va considerato **assente, dissenziente o astenuto solo se tale sia rimasto il rispettivo rappresentante**.

d.1. il singolo condomino può impugnare la delibera assunta dai rappresentanti dei condomini

d.2. ma solo se il rappresentante è assente, dissenziente o astenuto

d.3. se – di contro – il rappresentante è assenziente, il singolo condomino

d.3.a. non può impugnare la delibera

d.3. b. la questione va risolta a livello di disciplina del mandato e di rapporto (irrilevante verso i terzi, trattandosi di delega obbligatoria vincolante) interno tra mandante e mandatario. Il rinvio alle regole del mandato, contenuto nel quarto comma dell'art. 67 disp. att. c.c., comporta che l'infedeltà del rappresentante delegato di condominio rimane confinata nel rapporto interno tra rappresentante e rappresentati.

e. **Esula** dalle attribuzioni del rappresentante, come da quelle dell'amministratore (ove i due soggetti non coincidano), **la legittimazione all'impugnazione delle deliberazioni prese dall'assemblea** dei rappresentanti del supercondominio ex art. 67, terzo comma, disp. att. c.c.

e.1. perché il rappresentante o l'amministratore di uno dei condomini compresi nel supercondominio possa impugnare una delibera dell'assemblea di supercondominio, **occorre, piuttosto, una manifestazione di volontà dei singoli condomini** attraverso il rilascio di procure per la rappresentanza processuale (e sostanziale) ai sensi dell'art. 77 c.p.c.

Corroborata questa ricostruzione, dice la Corte, il richiamo a “materia analoga”

- l'**art. 67, terzo comma, disp. att. c.c.**, alla "*gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii*" e alla "*nomina dell'amministratore*",
- l'**art. 2347, primo comma, c.c.**, nell'ipotesi di comproprietà di azioni societarie (analogamente l'**art. 2468, quinto comma, c.c.** per la comproprietà di quote), prescrive che
 - tutti "*i diritti dei comproprietari devono essere esercitati da un rappresentante comune nominato secondo le modalità previste dagli articoli 1105 e 1106*".
 - non si distingue tra diritti amministrativi, patrimoniali o processuali, per cui l'omnicomprensività della dizione porta a concludere nel senso di affermare che l'impugnazione di una deliberazione assembleare societaria può essere proposta esclusivamente dal rappresentante comune e non dal singolo comproprietario, in quanto carente del potere d'impugnare così come di quello di esercitare il diritto d'intervento e di voto in assemblea (Cass. n. 15962 del 2007)
- l'**art. 67**, terzo comma, disp. att. c.c. si riferisce **solo ai diritti amministrativi di supercondominio**, ovvero all'esigenza di manifestare in assemblea, per il tramite del rappresentante del condominio facente parte del supercondominio, una volontà unitaria in tema di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, volontà che deve formarsi in ciascun condominio e deve essere dichiarata con l'intervento ed il voto assembleare spendendo il nome all'intera compagine condominiale. Quindi:
 - il **diritto alla tutela giudiziaria** mediante impugnazione della decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii **non è attribuito**, tanto meno in via esclusiva, **al rappresentante di condominio**, piuttosto che al singolo condomino,

- ma il **singolo condomino**, comunque, e come già precisato, è **legittimato all'impugnazione alle condizioni dettate dall'art. 1137 c.c., e cioè se il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto** rispetto alla deliberazione che si impugna, restando perciò l'impugnativa individuale condizionata dal comportamento tenuto dal rappresentante di condominio e dunque preclusa ove quest'ultimo abbia contribuito con il suo voto favorevole all'approvazione della decisione collegiale
- **se il rappresentante di condominio abbia manifestato in assemblea un voto contrario alla volontà della compagine rappresentata**, la tutela dei rispettivi condomini, attenendo ad un vizio della delega o ad una carenza del potere di rappresentanza, trova attuazione secondo **le regole generali sul mandato**
- l'esercizio del diritto di impugnazione della decisione dell'assemblea dei rappresentanti da parte del singolo condomino
 - non intralcia né pregiudica la gestione ordinaria collegiale delle parti comuni
 - si pone al di fuori dell'ambito di operatività dell'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c.

Questa disciplina, ricorda la Corte, si pone in perfetta armonia con il dettato **costituzionale**:

- a. è rispettata la riserva di legge, di carattere relativo, prevista dall'art. 23 Cost., essendo la **prestazione patrimoniale** discendente dall'**approvazione della decisione dei rappresentanti di condominio** compiutamente definita nell'oggetto da tali disposizioni
- b. la gestione dei diritti di amministrazione delle parti comuni del supercondominio, attribuita ai rappresentanti di condominio, rappresenta una **risposta razionale** rispetto alle peculiari esigenze di un siffatto contesto proprietario e **non si traduce in negazione o in indebito condizionamento del diritto del singolo condomino di agire in giudizio** per contestare l'an o il quantum delle spese condominiali
- c. è rispettato l'art. 25 della Costituzione, giacché per le azioni comunque riconosciute al singolo condomino è competente il giudice precostituito in via generale dalla legge.

Ne consegue l'affermazione dei seguenti +, adamantini, principi di diritto.

1. La decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini di un supercondominio, ai sensi del terzo e del quarto comma dell'art. 67 delle disp. att. c.c., può essere **impugnata da ogni condomino, se il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto**, comportando tali norme l'obbligo della nomina del rappresentante per l'esercizio dei diritti amministrativi in materia di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, mediante manifestazione di voto della volontà unitaria formatasi nel rispettivo condominio, e non anche per l'esercizio della tutela processuale.

Allorché, invece, il **rappresentante di condominio abbia contribuito col suo voto favorevole** all'approvazione della decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti, contravvenendo alla volontà della compagine rappresentata, la tutela dei rispettivi condomini, attenendo ad un **vizio della delega o ad una carenza del potere di rappresentanza**, trova attuazione secondo le regole generali sul mandato.

In concreto:

a. la deliberazione assunta dall'assemblea del Supercondominio è stata approvata all'unanimità dai tre rappresentanti dei condomini ed edifici che ne fanno parte: ha – dunque- errato il giudice di

prossimità nell'affermare che il condomino-avvocato non avesse legittimazione ad impugnare la delibera, spettando essa soltanto ai rappresentanti.

b. Piuttosto, il condomino-avvocato non poteva impugnare la delibera giacché assunta col voto favorevole del rappresentante del condominio, cui egli appartiene.

c. Del voto espresso e della decisione approvata il rappresentante del condominio può, semmai, risponderne secondo le regole del mandato, ove non sia stata rispettata la volontà della compagine rappresentata, facendo valere vizi della delega o carenze del potere di rappresentanza.

Il rigetto dell'impugnazione della delibera, comunque, risulta conforme a diritto, perché, in concreto, il condomino-avvocato non poteva impugnare la delibera assunta con il voto conforme del rappresentante, anche se costui "non aveva riferito in assemblea delle decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti del supercondominio).

- ancora sull'individuazione del soggetto obbligato a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale nei rapporti tra alienante ed acquirente di una unità immobiliare. -

Di una questione abbastanza ricorrente (che – tuttavia – non si collega al disposto dell' art. 67 disp. att. c.c., pur riguardando la successione nel debito) si occupa **Cassazione civile sez. II, 28/03/2025, n.8255**

La Corte di Appello riformava la decisione di primo grado, dichiarando i convenuti obbligati "a tenere indenne" l'attore "delle somme a titolo di contributi condominiali che sarà tenuta a versare in esecuzione della delibera di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di quella successiva, entrambe adottate in esecuzione di ordinanza sindacale".

Nel ritenere la manifesta fondatezza del ricorso, ribadisce la Corte:

- a differenza di quanto sostenuto in motivazione dalla Corte di prossimità, secondo ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, *deve farsi riferimento non al momento in cui sia insorta o sia comunque stata valutata la necessità di procedere alla manutenzione, ma alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione dell'intervento di riparazione straordinaria*, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c. (Cass. n. 14531 del 2022; n. 11199 del 2021; n. 21860 del 2020; n. 18793 del 2020; n. 25839 del 2019; n. 7395 del 2017; n. 24654 del 2010).
- E', dunque, tale momento che rileva per *imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore*, se gli stessi non si siano diversamente accordati,
- restano, comunque, *inopponibili al condominio (che agisca in solido* verso entrambi ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.) i patti eventualmente intercorsi tra venditore ed acquirente

La Corte d'Appello ha individuato l'effetto costitutivo dell'intervento di manutenzione straordinaria con riferimento ad una deliberazione, nella quale l'assemblea si limitò a **prendere atto dell'ordine**

dell'autorità e ad approvare un preventivo, senza ancora individuare l'impresa appaltatrice ed approvare il computo metrico dei lavori, il che avvenne con delibere adottate nei successivi anni.

Di contro (ed in punto di stretto diritto) occorre, invero, *l'autorizzazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale* (si vedano indicativamente Cass. n. 4430 del 2017; n. 10865 del 2016).

La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve, quindi, in ogni caso *determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali*, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa, non avendo rilievo per l'insorgenza del debito di contribuzione l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria (Cass. n. 16953 del 2022; n. 517 del 1982; n. 10235 del 2013; n. 4430 del 2017; n. 27235 del 2017; n. 20136 del 2017; n. 5889 del 2001).

Nè, chiosa conclusivamente la Corte, può attribuirsi all'ordinanza sindacale (e non alla deliberazione assembleare di approvazione dell'intervento) l'effetto costitutivo immediato dell'obbligo di sostenere la spesa manutentiva straordinaria dell'edificio condominiale, con rilievo dirimente anche nei rapporti interni tra alienante ed acquirente di una unità immobiliare compresa nel fabbricato, sul modello di quanto accade, ad esempio, in applicazione del **disposto dell'art. 5-sexies (Disposizioni urgenti per gli edifici condominiali degradati o ubicati in aree degradate) del D.L. 18 aprile 2019, n. 32, inserito dalla legge di conversione 14 giugno 2019, n. 55.**

La norma prevede che "negli edifici condominiali dichiarati **degradati**" con ordinanza del sindaco dal comune nel cui territorio sono ubicati, ai sensi dell'art. 50, comma 5, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali gli edifici medesimi, può procedersi alla **nomina di un amministratore giudiziario, nel concorso delle condizioni di cui all'art. 1105, quarto comma,** del codice civile, su richiesta anche dal sindaco del comune ove l'immobile è ubicato, potendo tale amministratore giudiziario assumere "le decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea".

Situazione diversa da quella esaminata atteso che

- non si tratta di obbligo conseguente alla dichiarazione di degrado
- la sussistenza di un'ordinanza comunale che imponga l'esecuzione di lavori di consolidamento del condominiale non determina un mutamento della fattispecie tipica di insorgenza dell'obbligo di **sostenere le spese per le opere di manutenzione straordinaria, obbligo che postula pur sempre la deliberazione dell'assemblea** o l'ordine dell'amministratore se i lavori rivestono carattere urgente (cfr. Cass. n. 9743 del 2010)
- in ogni caso, ciò non influisce nei rapporti interni tra venditore ed acquirente.

Infatti, le esigenze di tutela dell'affidamento del compratore, ove l'immobile acquistato necessiti di opere di ristrutturazione edilizia, in virtù di ordine della competente autorità, vengono altrimenti perseguite dalle norme in tema di **garanzia per i vizi della cosa venduta o per gli oneri su di essa gravante**, nonché dalle norme in tema di **responsabilità contrattuale correlata all'impegno traslativo**.

Indipendentemente dalla disciplina legale, resta salva la libertà negoziale: dunque, non si può negare la possibilità che venditore e compratore, nell'esercizio della loro **autonomia negoziale**, pattuiscano una specifica **clausola contrattuale** che obblighi il primo a rimborsare al secondo le spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni approvati dall'assemblea in epoca successiva all'atto di alienazione.

- ancora in tema di necessità dell' autorizzazione dell'assemblea(o della ratifica) quando il contenzioso processuale non è riferito alle attribuzioni dell'amministratore. -

Un obiter in tema di legittimazione processuale dell'amministratore è reso da **Cassazione civile sez. II, 31/03/2025, n. 8471**: par sufficiente trascrivere il corrispondente passaggio motivazionale.

Si trattava dell'assunto inadempimento di un precedente accordo a mezzo del quale veniva convenuto uno scambio di piccole superfici immobiliari delle rispettive proprietà, al fine di consentire ai due Condomini il comodo uso dell'impianto autoclave. La controversia – quindi – presentava un' indubbia connotazione petitoria (di natura reale, insistente sul dimensionamento delle proprietà solitarie riferita ai beni comuni). Come tale veniva ritenuto fosse controversia che esorbitava dalle attribuzioni ex lege riservate all' amministratore.

L'eccezione di inammissibilità dell'atto di costituzione dei due Condomini (in ordine al fatto che né nel controricorso né nella comparsa di costituzione di nuovo difensore in aggiunta del precedente difensore si facesse riferimento al fatto che l'amministratore si fosse costituito in forza di autorizzazione dell'assemblea o alla sua ratifica), dice la Corte, è fondata.

Infatti l'amministratore dei due Condomini neppure dopo l' eccezione in tal senso sollevata ha dedotto alcunché in ordine al fatto che la costituzione nei precedenti gradi e nel giudizio di cassazione fosse avvenuta in forza di autorizzazione o ratifica dell'assemblea; quindi si deve fare applicazione del principio secondo il quale **l'amministratore del condominio - potendo essere convenuto nelle cause relative alle parti comuni dell'edificio, ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione ai sensi dell'art. 1131 co. 2 e 3 cod. civ.- può costituirsi in giudizio e anche impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea ma, in tale ipotesi, deve ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o dell'impugnazione** (Cass. Sez. U 6-8-2010 n. 18331 Rv. 614419-01, Cass. Sez. 2 31-1-2011 n. 2179 Rv. 616487-01, Cass. Sez. 2 21-5-2018 n. 12525 Rv. 651377-02).

andrea andrich
avvocato in venezia