



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Aprile 2025

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

di particolare interesse in questo numero:

8527 vendita lastrico solare, cessazione del condominio e nuova, successiva, costituzione di condominio: 1117 c.c. e presunzione di condonialità

8995 ancora in tema di opposizione a decreto ingiuntivo: l'amministratore può agire in base al preventivo e riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo fino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato

9030 contrapposizione esistente tra il danneggiato ed il condominio in tema di imputazione: il problema dell' imputazione della quota millesimale di proprietà del creditore ingiungente che aziona la sentenza di condanna del condominio al ristoro del danno

9035 ancora sul giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominali, e sindacabilità giudiziale della la nullità della delibera condominiale determinativa della spesa

9536 ancora su asservimento area a parcheggio esterna a parcheggio: una valutazione di ordine generale, di specifico interesse anche in ambito condominiale

9990 ancora in tema di responsabilità da cosa in custodia: in tema di incendio e piromane (prevedibilità ed inevitabilità dell'evento)

10361 ancora in tema di impugnazione della delibera: nullità o annullabilità: violazione dei quorum si traduce in una nullità della delibera?

10362 regolamento contrattuale ed esonero di spesa

10487 un principio di ordine generale: sull' usucapione di bene comune

10869 ancora sui requisiti del c.d. bilancio, rectius: rendiconto. Una conferma sui canoni della chiarezza, intellegibilità e specificità

a mo' di esergo:

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

Leonardo Sciascia
La strega ed il capitano

APRILE 2025

8527 vendita lastrico solare, cessazione del condominio e nuova, successiva, costituzione di condominio: 1117 c.c. e presunzione di condonialità

8561 ancora sulla possibilità di regolarizzare la costituzione.

8880 questione rilevante nuova da decidere in pubblica udienza

8980 non è una questione strettamente condominiale, ma di interesse sistematico: la questione dell'essenzialità del termine, poi prorogato dalle parti

8995 ancora in tema di opposizione a decreto ingiuntivo: l'amministratore può agire in base al preventivo e riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo fino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato

9030 contrapposizione esistente tra il danneggiato ed il condominio in tema di imputazione: il problema dell'imputazione della quota millesimale di proprietà del creditore ingiungente che aziona la sentenza di condanna del condominio al ristoro del danno

9035 ancora sul giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominali, e sindacabilità giudiziale della nullità della delibera condominiale determinativa della spesa

9037 una questione di rilevanza processuale sulla valenza probatoria del verbale di assemblea disconosciuto, che dovrebbe provare le anticipazioni dell'amministratore.

9063 quando e come si può dare esecuzione ad un obbligo di fare giudizialmente acclarato?. Un obiter.

9536 ancora su asservimento area a parcheggio esterna a parcheggio: una valutazione di ordine generale, di specifico interesse anche in ambito condominiale

9558 una considerazione di ordine generale sulla rilevanza della trascrizione dell'atto di attribuzione della proprietà all'esito di divisione consensuale a' fini della tassazione IMU

9620 Una questione di natura fiscale che può interessare immobili in condominio: ancora sulle agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare, in caso di dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale: quando non si ha "seconda casa".

9869 una divagazione in tema di supplemento di divisione nel caso di omissione di uno o più beni dell'eredità: ammissibilità della divisione parziale

9990 ancora in tema di responsabilità da cosa in custodia: in tema di incendio e piromane (prevedibilità ed inevitabilità dell'evento)

10131 una divagazione: risoluzione di contratto preliminare e rischio di crollo del tetto e giusta causa di recesso: la mancanza delle necessarie autorizzazioni edilizie e delle certificazioni energetiche

10361 ancora in tema di impugnazione della delibera: nullità o annullabilità: violazione dei quorum si traduce in una nullità della delibera?

10362 regolamento contrattuale ed esonero di spesa

10369 ancora sulla c.d. presunzione di condonialità: il riscaldamento centrale (locale bruciatore oggetto di causa, è beni comuni di cui al n. 2, e, come tale, a differenza di quelli elencati al n. 1, non

va considerato come essenziale per l'esistenza ed il godimento delle singole unità immobiliari, bensì meramente funzionali all'uso e al godimento delle stesse

10371 ancora su impugnazione di delibera assembleare e riparto di spesa: rifacimento e manutenzione delle gronde e delle sottogronde dei balconi della facciata interna

10464 in tema di revisione delle tabelle millesimali.

10473 sostituzione della scala esistente,"meno comoda rispetto ad una scala lineare realizzata applicando le attuali norme": non è innovazione perché esclusivamente volta "a garantire il miglior godimento della cosa comune"

10487 un principio di ordine generale: sull' usucapione di bene comune

10499 sempre in tema di divisione: ribadito un principio generale già affermato dalle Sezioni Unite:atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001

10763 sulla rilevanza del titolo per attribuire la proprietà (solitaria o condivisa) di un bene

10869 ancora sui requisti del c.d. bilancio, rectius: rendiconto. Una conferma sui canoni della chiarezza, intellegibilità e specificità

10942 ancora in tema di condominio, distanze godimento differenziato ex art.1102 c.c.

11256 una fattispecie non direttamente riconducibile alla materia condominiale, ma che al condominio può sicuramente interessare: interdizione di area comune mediate paletto con catena. Il diritto di abitazione non è estensibile all'accesso di autovetture

11261 una controversia in tema di amministratore giudiziario di beni in comunione, risolta con il richiamo "analogico" alla disciplina dettata in tema di amministratore di condominio

-vendita lastrico solare, cessazione del condominio e nuova, successiva, costituzione di condominio: 1117 c.c. e presunzione di condominalità -

Sempre della c.d. "presunzione di condominalità" si occupa **Cassazione civile sez. II, 01/04/2025, n.8527.**

Alcuni condomini chiedevano fosse dichiarata l' inefficacia nei loro confronti dell'atto con cui i proprietari del terzo e del primo piano, avevano venduto il lastrico solare dell'edificio a ad un terzo. Il Tribunale rigettava la domanda ritenendo che *il lastrico solare fosse stato legittimamente venduto dai condomini, ai quali il lastrico era pervenuto dai genitori e originari unici proprietari che, a loro volta, allorché avevano dato vita al condominio, alienando alcune unità immobiliari, si erano riservati la proprietà del lastrico escludendolo dal novero dei beni condominiali*. La Corte di Appello riformava la decisione di primo grado. La Corte di Appello rilevando che un successivo passaggio intermedio aveva determinato l'estinzione – per confusione – del condominio e che, nel successivo trasferimento, non vi era riserva della proprietà esclusiva del lastrico solare.

Nel rigettare il ricorso osserva la Corte:

- il **lastrico** solare è un **bene comune** ai condomini, ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo che risulti il contrario dal titolo
- costituisce ammaestramento consolidato quello secondo il quale "al fine di stabilire se sussista un **titolo contrario alla presunzione di comunione** di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni" (Cass. Sez. 2, ordinanza n.20693 del 09/08/2018; in senso conforme, tra altre, Cass. n. 11812/2011 e, più di recente, Cass. 30229/2023 e 17862/2023).

Si dirà, principi noti, ma – all'evidenza- non troppo assimilati, se ancora se ne deve discutere.

Corretto, in ogni caso, è il percorso assunto dal Collegio di Prossimità:

- nel caso in cui l'originario proprietario unico delle più unità abitative di uno stabile alieni uno o più unità, sorge un condominio su tutte le parti negozialmente messe in comune o comuni ex art. 1117 c.c.;
- se l'originario proprietario, alienando una o più delle unità, riserva a sé una delle parti -il lastrico solare- che, in assenza di riserva, sono comuni, la norma dell'art. 1117 c.c. è derogata;
- se le unità abitative alienate sono retro-alienate all'originario unico proprietario -così come se la proprietà delle unità abitative vengono a concentrarsi in un solo soggetto- **il condominio scompare** posto che il condominio consiste nella presenza di beni comuni strumentali alle unità abitative individuali e che, a seguito delle retro-alienazioni o della concentrazione, non vi sono più né beni comuni né proprietà individuali facenti capo a soggetti diversi ma vi è solo una proprietà esclusiva sui beni strumentali e sulle unità abitative;
- se successivamente una o più unità è ancora alienata o sono ancora alienate, **si crea un nuovo condominio cosicché vale l'art. 1117 c.c.** riguardo alla appartenenza del lastrico a tutti i condomini.

Ipotizzare il contrario, ossia che l'articolo non operi sussistendo l'originaria previsione negoziale di riserva, significherebbe mettere tra parentesi il venir meno del condominio per effetto della ri-concentrazione delle proprietà.

Viene, dunque, rigettato il motivo principale; l'accoglimento del ricorso è, di contro, pronunciato con riferimento alla questione (che non interessa la presente disamina) afferente il governo del carico suntuario.

***** ***** *****

- ancora sulla possibilità di regolarizzare la costituzione. -

Di rilevanza processuale il dictum di **Cassazione civile sez. lav., 01/04/2025, n.8561**

Veniva dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 171 e 293 c.p.c., nonché omesso esame di un fatto decisivo: erroneamente la Corte di merito aveva erroneamente dichiarato la contumacia degli attori, in sentenza, poiché la procura era stata validamente conferita in forma cartacea - con sottoscrizione autenticata dal difensore sul supporto cartaceo - mentre la copia informatica era stata allegata alla memoria di costituzione e depositata in forma telematica con la firma digitale necessaria al deposito telematico.

La dogliananza è accolta, seppur per ragioni diverse da quelle dedotte. E' sufficiente trascrivere il correlativo passaggio motivazionale.

La **mancanza di regolare procura alle liti** ai sensi dell'art. 83, co. 3 c.p.c. - nel caso di specie vi fu costituzione in via telematica ma la copia informatica della procura conferita su supporto cartaceo non venne autenticata con firma digitale, come prescritto dalla citata norma - **non poteva condurre alla dichiarazione di contumacia** degli appellati, poiché **la Corte avrebbe dovuto provvedere ai sensi dell'art. 182 c.p.c., nel testo vigente ratione temporis, rilevando la nullità della procura e concedendo termine per la rinnovazione della stessa.**

Ciò porta all'accoglimento del (preliminarmente assorbente) motivo di ricorso incidentale, con assorbimento dei motivi del ricorso principale, stante l'error in procedendo che ha determinato la nullità della sentenza.

Dunque, la sentenza va cassata – dice la Corte - con rinvio alla Corte d'appello senza vincolo di diversa composizione, trattandosi di rinvio restitutorio.

***** ***** *****

- questione rilevante nuova da decidere in pubblica udienza -

Una questione di particolare rilievo, tanto da determinare la necessità di esaminarla in pubblica udienza, è quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 03/04/2025, n.8880**

I proprietari di due distinte unità immobiliari all'interno del Condominio hanno proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello, che, confermando la sentenza di primo grado, aveva rigettato l'opposizione avverso la delibera condominiale ed il regolamento condominiale ivi approvato, con il quale era stato regolato l'utilizzo del campo da tennis e della piscina, consentendo il godimento turnario a tutti i condomini ed ai loro familiari e disciplinando gli ingressi degli ospiti dei condomini nel senso di prevedere il diritto di ospitare un maggior numero di estranei al condominio sulla base dei millesimi di proprietà.

Veniva denunziata denunzia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102,1118,1123 e 1124 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto valido il regolamento condominiale che consentiva il diritto di uso della piscina e del campo da tennis da parte dei condomini sulla base dei millesimi di proprietà,

nel senso di prevedere il diritto di ospitare un maggior numero di estranei al condominio sulla base dei millesimi.

Ritiene la Corte che la questione di diritto posta dal ricorrente, riguardo alla **limitazione del godimento dei beni condominiali non rientranti nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c. sulla base del criterio dei millesimi di proprietà**, ha carattere di novità e rilievo nomofilattico.

Per queste ragioni la causa è stata rimessa alla pubblica udienza.

Non resta – quindi – che attendere.

***** ***** *****

- non è una questione strettamente condominiale, ma di interesse sistematico: la questione dell'essenzialità del termine, poi prorogato dalle parti -

Ha un interesse di ordine generale , anche se non direttamente rilevante per la specifica materia condominiale (salvo non tener presente il caso in cui il contratto che dovesse concludere l'amministratore, non fosse interessato dalla previsione di un termine essenziale), la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 04/04/2025, n.8980**.

Si trattava, nella fattispecie, della valutazione della validità di un recesso manifestato ai sensi dell'art. 1385 c.c., per inadempimento dell'altra parte, facendosi, dunque, questione del diritto ad ottenere il doppio della caparra versata (si trattava, appunto, di preliminare). Il tutto riferito alla natura del termine (qualificato come essenziale), che le parti avevano prorogato, senza – tuttavia – esplicitamente qualificare il nuovo termine come essenziale.

Cerziora al Corte:

- la proroga di un termine ritenuto essenziale per l'adempimento lascia aperta la questione se il nuovo termine convenuto dalle parti ovvero indicato dalla parte nei cui interessi era stabilito quello originario mantenga il carattere essenziale del termine stesso ovvero, dimostrando la persistenza dell'interesse della parte all'adempimento dopo la scadenza del termine originario, ne modifichi la natura in termine non essenziale
- il fatto che il termine venga prorogato non esclude che – per la proroga stessa – possa escludersi il carattere di essenzialità
- sul piano logico e fattuale può validamente sostenersi che **l'essenzialità del termine non è esclusa dalla sua proroga**, se permane **l'interesse** ad esigere la prestazione alla nuova scadenza stabilita e non oltre (Cass. n. 505 del 1980)
- il problema – a questo punto – è quello della interpretazione e valutazione della volontà delle parti. Spettano al giudice del merito
 - l'accertamento sulla essenzialità o non essenzialità del termine originario (Cass. n. 10353 del 2020),
 - la valutazione se il termine prorogato conservi o meno la sua qualifica essenziale, se vale a dire con la proroga la parte abbia inteso intervenire solo sulla scadenza ovvero anche sulla natura del termine (Cass. n. 7450 del 2018).

Nel caso concreto sottoposto al suo esame, la Corte ha ribadito che con la lettera con la quale veniva convenuto un breve (consensuale) differimento, il promissario acquirente non aveva, però, inteso rinunciare alla essenzialità del termine, ma solo concedere un breve rinvio, ribadendo che anche il nuovo termine era essenziale e così il suo interesse alla stipula del contratto definitivo alla nuova scadenza e non oltre.

Per quel che riguarda, poi, l'eventuale recesso, devesi rilevare come la Corte abbia ribadito che l'essenzialità del termine qualifica ex se la sua violazione come inadempimento.

- La risoluzione o il recesso dal contratto, ai sensi dell'art. 1385 c.c., per inosservanza del termine essenziale, prescinde infatti dalla rilevanza dell'inadempimento, che risulta già valutato e considerato dalle parti nella pattuizione sul termine (Cass. n. 9275 del 2005; Cass. n. 8881 del 2000)
- la valutazione circa la non scarsa importanza dell'inadempimento integra un apprezzamento di merito, insindacabile in sede di legittimità.

***** ***** *****

- ancora in tema di opposizione a decreto ingiuntivo: l'amministratore può agire in base al preventivo e riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo fino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato -

Nulla di nuovo emerge da **Cassazione civile sez. II, 04/04/2025, (ud. 18/04/2024, dep. 04/04/2025), n.8995.**

Il condono opponeva il decreto ingiuntivo ottenuto dal condono per il pagamento della quota dovuta a titolo di spese di alcuni lavori straordinari; sosteneva l'opponente, che il credito non fosse dovuto perché originato da lavori, realizzati dall'appaltatrice su commissione del Condono, da lui più volte contestati perché non eseguiti a regola d'arte.

Chiamata in causa dal condono l'impresa appaltatrice, il Tribunale rigettò l'opposizione, con sentenza poi confermata dalla Corte di Appello, che riusciva la dogianza dell'appellante fondata sulla dedotta mancanza del titolo per difetto del consuntivo, sull'inesistenza del credito della società appaltatrice per non essere stato rilasciato il certificato di collaudo o, in subordine, opponendo la sussistenza di un suo controcredito pari alla somma richiesta con il ricorso in monitorio, per asseriti vizi e difformità dell'opera.

La Corte di appello ribadiva che *l'amministratore può agire in base al preventivo e riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo fino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato;* in conseguenza, escluse la rilevanza della mancanza del collaudo per contestare l'esistenza del credito, ancor più perché la società appaltatrice aveva ottenuto decreto ingiuntivo, passato in giudicato perché non opposto, nei confronti del Condono, a titolo di compenso dell'appalto; aggiunse che, in ogni caso, era esclusa la sindacabilità degli asseriti vizi attesa l'avvenuta stipulazione, con il contratto di appalto, di una clausola compromissoria opposta tempestivamente dalla società.

Ricorreva per Cassazione il condono soccombente, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte, che ribadiva principi noti..

a. sull'oggetto della delibera assembleare.

Ribadisce la Corte (Cass., Sez. 6 - 2, n. 15696 del 23/07/2020, con indicazione dei precedenti pertinenti) che:

- in conformità a quanto elaborato dalla dottrina, la **deliberazione assembleare** che approvi un intervento di ristrutturazione delle parti comuni **ha un duplice oggetto** e, cioè,
 - **l'approvazione della spesa** (il cui significato è il riconoscimento, da parte dell'assemblea, della necessità della spesa stessa nella misura approvata)

- la **ripartizione della spesa tra i condomini** che è determinata dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa.
- Ne consegue che l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, ha
 - **valore costitutivo** della obbligazione di **contribuzione** alle relative spese,
 - la **ripartizione**, che indica il contributo di ciascuno, ha valore **puramente dichiarativo**, in quanto serve soltanto ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione).

Quindi, l'**approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese è, pertanto, condizione indispensabile per la sola concessione dell'esecuzione provvisoria** al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ., giacché ad esso il legislatore ha riconosciuto un valore probatorio privilegiato in ordine alla certezza del credito del condominio, corrispondente a quello dei documenti esemplificativamente elencati nell'art. 642, comma 1, cod. proc. civ. Ribadendosi, quindi, che il verbale di approvazione del riparto della spesa deliberata dall'assemblea ha la configurazione di titolo esecutivo.

Ciò non significa, precisa la Cassazione, che la mancata approvazione dello stato di riparto precluda ogni azione (Cass., Sez. 6 - 2, n. 15696 del 23/07/2020): ove, tuttavia, sia mancata l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea

- l'amministratore del condominio è comunque munito di **legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali** promossa nei confronti del condominio moroso, in forza dell'art. 1130, n. 3, cod. civ. e può agire sia in sede di (a) **ordinario processo di cognizione**, sia ottenendo (b) **ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria** ex art. 63, comma 1 disp. att. cod. civ. .
- l'ingiunzione può essere richiesta proprio perché, come detto, le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., cosicché **ricorrono comunque le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito** nei confronti del singolo condomino (Cass., Sez. 2, n. 4672 del 23/02/2017).

b) sull'irrilevanza del contenzioso con il terzo contraente

- la **deliberazione di approvazione** delle spese, adottata dall'assemblea e divenuta inoppugnabile, **fa sorgere l'obbligo dei condomini di pagare al condominio i contributi dovuti**,
- questo obbligo (Cass., Sez. 2, n. 10371 del 20/04/2021, con indicazione dei precedenti rilevanti) è **del tutto indipendente** rispetto:
 - **all'obbligazione del singolo partecipante verso il condominio**
 - alle vicende delle **partite debitorie del condominio verso i suoi creditori**;
- ne consegue che **il condominio non può ritardare il pagamento delle rate di spesa, in attesa dell'evolversi delle relazioni contrattuali del condominio**, così riversando sugli altri condomini gli oneri del proprio ritardo nell'adempimento perché, come detto, l'approvazione assembleare dell'**intervento**, ove si tratti di innovazioni o di lavori di manutenzione straordinaria, ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle

relative spese e la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione)

Si deve conseguentemente concludere (dice la Corte, condividendo la decisione dei giudici di prossimità) che esiste un' oggettiva diversità del fondamento dell'obbligazione dei condomini ricorrenti di contribuire alle spese condominiali derivanti dall'innovazione approvata dall'assemblea, con l'obbligazione che invece lega il medesimo Condominio all'impresa esecutrice dei lavori e con il credito che il terzo creditore, in forza di contratto concluso dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni, può far valere anche direttamente nei confronti del singolo condomino, in proporzione della rispettiva quota millesimale.

A. L'obbligo di contribuzione ha, infatti, natura di **prestazione sinallagmatica** e trova causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza di tutti i partecipanti al condominio,

B. L'obbligo di pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo partecipante ha, per contro, causa immediata nella **disciplina del condominio** e nell'obbligo di contribuzione alle spese per le cose comuni.

***** ***** *****

- contrapposizione esistente tra il danneggiato ed il condominio in tema di imputazione: il problema dell'imputazione della quota millesimale di proprietà del creditore ingiungente che aziona la sentenza di condanna del condominio al ristoro del danno -

Un'utile perimetrazione (in tema di rapporto tra condominio e condomino danneggiante) è fornita da **Cassazione civile sez. II, 05/04/2025, n.9030**: viene ribadito, come emerge dalla parte motiva che il condomino danneggiato è, sì, terzo, rispetto al verificarsi del danno, ma questo non esclude che egli mantenga tale veste anche quando si discuta del ripristino del bene comune e del risarcimento del danno.

Nello specifico: alcuni condomini proponevano opposizione agli atti di precezzo loro notificati dal condomino danneggiato (che intimava il pagamento della somma – pro quota – giudizialmente liquidata in favore del condomino intimante a titolo di ristoro del danno a questi causato da bene comune).

Deducevano che la loro quota di debito non andava calcolata rispetto all'intera somma al cui pagamento era stato condannato il condominio, dovendo da essa scomputarsi l'importo corrispondente alla quota millesimale di proprietà del creditore ingiungente.

Il Tribunale accolse l'opposizione, annullando il precezzo, la Corte di appello riformò solo in parte la decisione di primo grado, riconoscendo il diritto dell'intimante ad agire esecutivamente per un più limitato importo, un tanto affermando che *la sentenza di condanna era stata emessa nei confronti dell'intero condominio e che tutti i condomini erano solidamente responsabili e tenuti al pagamento della somma in essa liquidata, compreso il condomino danneggiato*.

Ribadivano, i giudici di prossimità, che il credito di quest'ultimo nei confronti degli altri condomini, pertanto, *non poteva avere per oggetto la ripartizione dell'intero importo liquidato, ma doveva tenere conto della quota di debito che, in quanto anch'essa condomino, era a suo carico*.

Deduzione che il condomino intimante non condivideva, ricorrendo per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore del giudice della conformità nomofilachica.

Denunciava il condomino la violazione e falsa applicazione degli artt. 1227, 1292, 1293 e 20155 c.c. e dell'art. 615 c.p.c., censurando la sentenza impugnata per avere ritenuto che, in caso di sentenza di condanna del condominio al risarcimento del danno patito da un condomino, il credito del danneggiato non sia pari all'importo liquidato, dovendo da esso detrarsi una quota corrispondente alla sua responsabilità in quanto partecipante del condominio.

Motivo che la Cassazione giudicava infondato, atteso che parte ricorrente confonde e sovrappone **due profili sostanziali** che, nella vicenda in esame, devono invece essere tenuti ben distinti e separati.

A) il primo riguarda il **rappporto obbligatorio** che, a causa del fatto dannoso, si instaura tra il condomino danneggiato ed il condominio e che genera la responsabilità di quest'ultimo:

- non vi è dubbio che, come costantemente affermato dalla giurisprudenza della Corte (Cass. Sez. 2, 14/02/1987, n. 1618; Cass. Sez. 3, 02/04/2001, n. 4797; Cass. Sez. 2, 18/05/2001, n. 6849; Cass. Sez. 3, 08/11/2007, n. 23308), nel giudizio instaurato dal condomino per ottenere la condanna del condominio al risarcimento del danno, egli assume la posizione di terzo rispetto all'ente condominiale, essendo portatore di una situazione sostanziale contrapposta ed antitetica a quella del condominio, che addita come responsabile del pregiudizio subito.
- questa posizione di terzietà consente l'applicazione anche in queste fattispecie delle regole che governano il giudizio di responsabilità per fatto illecito, prima fra tutte quella che pone a carico del custode della cosa che ha cagionato il danno di provare, al fine di andare esente da responsabilità, che l'evento dannoso è stato causato da caso fortuito (art. 2051 c.c.).

B) di contro, il secondo riguarda quello della **ripartizione della spesa tra i condomini** che segue alla sentenza di condanna del condominio al risarcimento del danno:

- qui occorre invece rilevare che la pronuncia di condanna del condominio non esercita alcuna influenza sulla regola generale che stabilisce la responsabilità dei condomini per le obbligazioni contratte del condominio e la loro ripartizione pro quota:
 - la ripartizione del debito, infatti, trova il suo titolo nella situazione di comproprietà delle cose comuni in capo ai condomini, in forza di un nesso tra obbligo e proprietà che permane e non viene eliso dal fatto che la condanna del condominio sia affermata nei confronti di un condomino piuttosto che di un terzo
 - in tali situazioni, pertanto, il condomino danneggiato non può essere considerato estraneo ed in posizione di terzietà rispetto all'ente condominiale, dal momento che la dichiarazione di responsabilità di quest'ultimo nei suoi confronti non interrompe il suo rapporto di comproprietà sui beni comuni, che rappresenta il titolo su cui si fonda, ai sensi dell'art. 1123 c.c., il suo obbligo di contribuzione
 - secondo un principio di diritto, consolidato e reiteratamente arrestato: "**Il condomino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non**

nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati" (Cass. n. 18187 del 2021).

Fa eccezione (ed è nostro rilievo) il caso in cui il condomino provi la propria estraneità al fatto causativo del danno, perché imputato -per esempio, ed è il caso più clamoroso – all’inerzia del condominio (dal danneggiato adeguatamente resistita) nell’eliminare la causa del danno (es. rifiuto di eseguire le opere di manutenzione necessaria o colpevole inerzia dell’amministratore o mancata costituzione della correlativa provvista).

Da ultimo, con un inciso, la Corte evidenzia come la situazione esaminata sia radicalmente diversa da quella afferente la nullità della delibera assembleare che ripartisce le spese della controversia vertente con un condomino anche a carico di quest’ultimo: si tratta di situazione affatto diversa, dal punto di vista sostanziale, dalla fattispecie in esame.

Infatti l’esclusione dall’obbligo di contribuzione del condomino alle spese processuali sostenute dal condominio o che esso sia stato condannato a pagare, in quanto soccombente, in favore della controparte, discende, infatti, dalla considerazione che esse *trovano causa* non già nella situazione di comproprietà dei beni comuni, bensì *nella determinazione del condominio, diretta a tutelare un interesse proprio ed opposto a quello del condomino in lite, di agire in giudizio nei confronti dello stesso ovvero di difendersi dalla sua pretesa* (è il c.d. conflitto di interessi implicito).

Da tutto ciò il rigetto del ricorso.

***** ***** *****

- ancora sul giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, e sindacabilità giudiziale della la nullità della delibera condominiale determinativa della spesa -

Con Cassazione civile sez. II, 05/04/2025, n.9035

altro non vi è che la testuale riproposizione (che, pertanto, così riportiamo) di precedenti, consolidati arresti.

Era stato confermato in appello il rigettato l’opposizione al decreto ingiuntivo che intimava all’opponente di pagare al condominio gli oneri condominiali per lavori straordinari.

La Corte territoriale motivò il rigetto dei motivi di appello affermando, in adesione alle conclusioni del giudice di primo grado, *l'improponibilità da parte dell'opponente* (ed in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, n.d.r.) *dei motivi con cui aveva dedotto l'illegittimità delle delibere condominiali che avevano approvato i lavori di cui alla richiesta di pagamento, già oggetto di impugnativa in altri giudizi*, e della domanda riconvenzionale con cui ne aveva chiesto la declaratoria di nullità, non potendo tali eccezione e domanda avanzarsi in sede di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di contributi condominiali.

La Corte accoglie il ricorso confermando che “*questa Corte, superando le incertezze precedenti, affermato, con orientamento che può definirsi oggi consolidato, che, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindicare la nullità della delibera condominiale* posta a fondamento della pretesa creditoria del condominio, essendo, da un lato, la sua esistenza ed efficacia condizione della sussistenza del credito azionato e, dall’altro, configurandosi la nullità un vizio radicale del negozio giuridico, che impedisce, per sua natura, allo stesso di produrre alcun effetto nel mondo del diritto, mentre il rilievo delle cause di

annullabilità della delibera resta condizionato alla proposizione della specifica azione di impugnativa prevista dall'art. 1137 c.c., soggetta ad un particolare termine di decadenza (Cass. Sez. un. n. 9839 del 2021).

Conclude, quindi, confermando che il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. può pertanto accertare, anche d'ufficio, ai sensi dell'art. 1421 c.c., laddove le relative circostanze risultino dagli atti, la nullità della delibera condominiale posta a fondamento dell'ingiunzione e revocare, di conseguenza, il decreto ingiuntivo.

Ulteriore conferma, poi, per quanto riguarda la definizione dell'ambito di operatività della nullità:

- erroneamente la Corte ha escluso rilevanza al fatto che -a fondamento dell'impugnazione – veniva dedotto che “i lavori eseguiti erano difformi” rispetto a quelli ordinati, come accertato da altra sentenza, coperta da giudicato;
- è, quindi, errato affermare che le suddette ragioni potessero configurare cause di nullità delle delibere che li avevano approvati,
- la Corte di appello – per far ciò – richiamava l'indirizzo di questa Corte, secondo cui debbono qualificarsi **nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito** (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), **le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto** (Cass. Sez. un. n. 4806 del 2005)
- questa conclusione, dice la Cassazione, si pone in contrasto con lo stesso orientamento giurisprudenziale richiamato dal giudice di prossimità, secondo cui debbono considerarsi nulle le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose e i servizi comuni
 - la deduzione dell'opponente che i lavori approvati dall'assemblea erano **pregiudizievoli per la stabilità e la sicurezza del cortile condominiale**, poneva in discussione ed investiva la **liceità dell'oggetto delle deliberazioni**, dal momento che assumeva che esse **ledevano i diritti di comproprietà** e di uso dei condomini su un bene comune
 - questa prospettazione riconduceva la doglianza nell'alveo della nullità, che – peraltro – i giudici del merito avevano escluso senza verificare (nel merito) la fondatezza della doglianza.

Da tutto ciò la necessità di un' integrale revisione della decisione, rimessa al giudice del rinvio.

***** ***** *****

- una questione di rilevanza processuale sulla valenza probatoria del verbale di assemblea disconosciuto, che dovrebbe provare le anticipazioni dell'amministratore. -

Il dictum di **Cassazione civile sez. II, 05/04/2025, n.9037**, non è limitato al solo contenzioso amministratore – condominio, ma riguarda – più in generale – l'efficacia probatoria del verbale (non solo quando è disconosciuto, ma anche quando – per qualsiasi ragione, da quelle formali, afferenti la formazione ed la sottoscrizione, a quelle sostanziali, dove se ne contesta il contenuta e la veridicità di quanto riportato).

Si discuteva della pretesa dell'amministratore di avere in restituzione quanto da questi corrisposto e pagato, a titolo di anticipazioni, per conto del condominio.

La Corte da Appello rigettò la domanda sulla base del rilievo che *l'attore non aveva provato le dedotte anticipazioni di somme in favore del condominio*.

La prova, infatti, risultava unicamente dalla **copia del verbale dell'assemblea condominiale, di approvazione dei rendiconti relativi al periodo in contestazione, in cui si dava atto del credito dell'amministratore per anticipazioni di cassa**.

Il valore probatorio di tale documento (verbale) era stato **eliso dal** **dal suo disconoscimento**, espresso in modo chiaro e specifico, da parte del condominio.

Si aggiungeva che l'apposizione di tale voce nel bilancio era **generica e non costituiva dimostrazione delle anticipazioni fatte dall'amministratore** e che il credito in questione non poteva comunque ritenersi provato in mancanza di una regolare tenuta della contabilità;

Ricorreva per Cassazione l'amministratore cessato, che – tuttavia – la Corte dichiara inammissibile.

In primo luogo perché investe un apprezzamento di fatto di competenza esclusiva Del Giudice di merito, a cui spetta l'interpretazione e valutazione delle difese e contestazioni svolte dalle parti.

Il rigetto del gravame si ancora alle seguenti considerazioni:

- il condominio, a fronte della produzione della copia del verbale della assemblea condominiale, aveva dedotto **la falsità dello stesso, per non essersi mai tenuta, a quella data, alcuna riunione dell'assemblea**, deducendo, a sostegno, l'impossibilità di alcuni condomini, che ivi risultavano indicati come presidente, di presenziarvi
- tali deduzioni, in quanto dirette a contestare l'esistenza stessa del verbale, comportavano un vero e proprio **disconoscimento della autenticità del predetto documento, ai sensi dell'art. 214 c.c.**, che ne determinava
 - la inutilizzabilità in giudizio,
 - superabile solo mediante la proposizione, di parte di chi intendeva avvalersene, dell'azione di verificazione e del suo esito positivo.

La sentenza impugnata afferma – giustamente - **l'impossibilità giuridica di avvalersi del documento** in questione nella contestazione operata dal condominio della esistenza dell'originale, cioè nel disconoscimento della sua autenticità, che ritiene ammissibile anche nei confronti della copia della scrittura privata, precisando che chi intende avvalersene deve produrre l'originale, necessario per la procedura di verifica.

Ecco – dunque – un'indiretta linea-guida per quel che concerne la formazione e l'utilizzazione (anche e soprattutto sotto l'aspetto probatorio) del verbale assembleare.

Ci sarebbe molto ancora da aggiungere, ma lascio l'approfondimento della problematica alla curiosità del lettore.

***** ***** *****

- quando e come si può dare esecuzione ad un obbligo di fare giudizialmente acclarato? Un obiter. -

Di **Cassazione civile sez. III, 06/04/2025, n.9063** merita di parlare solo per riportare un inciso, che potrebbe interessare il condominio all'atto in cui deve porre in esecuzione una sentenza di condanna ad un obbligo di fare o non fare.

L'giudizio era promosso da un supercondominio nei confronti del comune, assumendo l'attore di esser stato danneggiato dall'fuoriuscita di liquami da un pozzetto di ispezione della fognatura, ubicato nell'area antistante uno dei condomini, che consentiva l'accesso al piano seminterrato. Detta

fouriuscita provocò cedimenti e danni, lasciando perdere i successivi passaggi cautelari istruttori, il Tribunale istruì la causa a mezzo di c.t.u., al quale fu chiesto di individuare le opere necessarie per eliminare la fouriuscita di liquidami.

Il Tribunale, con sentenza, immediatamente esecutiva per legge, ritenuta la esclusiva responsabilità del Comune (per avere rilasciato la concessione edilizia per la costruzione del fabbricato facente parte del Supercondominio sull'area percorsa dal collettore fognario in assenza del progetto esecutivo), condannò il Comune medesimo *"alla realizzazione dei lavori di rifacimento del tratto di fognatura pubblica che aveva cagionato i danni ai locali dell'ente di gestione (Super Condominio) attraverso il compimento delle opere meglio specificate nella relazione di consulenza tecnica e nella sezione "Rifacimento rete fognaria pubblica" dell'allegato computo metrico estimativo", da eseguirsi entro centosessanta giorni dalla pubblicazione della suddetta sentenza"*.

Il Supercondominio intimava al Comune di procedere all'esecuzione forzata delle opere, indicate nel titolo esecutivo, rappresentato, appunto, dalla sentenza del giudice di primo grado (successivamente confermata dalla Corte d'Appello).

Il Comune proponeva opposizione ex art. 615 c.p.c., deducendo che l'obbligo di realizzazione del collettore fognario, derivante dalla sentenza, non era giuridicamente attuabile per il diniego opposto dall' ente di gestione del servizio idrico integrato a realizzare le opere descritte nella relazione di consulenza tecnica e nel computo metrico, parti integranti della citata sentenza.

Opposizione rigettata sia dal Tribunale che dalla Corte di Appello.

L'articolato in fatto è particolarmente complesso e credo sia opportuno rinviare alla lettura integrale della decisione il soddisfacimento delle eventuali curiosità del lettore.

Mi pare particolarmente interessante (proprio per la sua portata generale) quanto affermato dalla Cassazione in ordine all' invocabilità dell' esecuzione coattiva dell' obbligo di fare.

Si dà continuità ad un consolidato e risalente orientamento (cfr. Cass. n. 864/1970; nonché n. 917/1968, n. 6500/1981, n. 5811/2018), secondo il quale:

- a) gli obblighi di fare o di non fare possono essere eseguiti in via di coercizione diretta soltanto se **fungibili**;
- b) l'obbligo di fare - dovendosi estrinsecare in una prestazione fungibile, che possa essere eseguita ad opera di terzi, senza la cooperazione del debitore - è eseguibile **ogniqualvolta si concreta nella modificazione materiale della realtà** (e, dunque, nel compimento o nella distruzione di un'opera);
- c) sussiste la possibilità, materiale o giuridica, di eseguire il titolo ogniqualvolta **l'organo esecutivo è in condizioni di attuare il comportamento imposto al debitore, prescindendo dalla sua volontà**.

Nello specifico, osserva la Corte, il comando giudiziale, contenuto in un titolo esecutivo giudiziario:

a. **non può essere eluso dall'ente pubblico obbligato adducendo l'affidamento del servizio a terzi concessionari**,

b. sull'ente pubblico destinatario del comando giudiziale incombe **l'obbligo di adottare ogni condotta necessaria per ottemperare al comando**, anche a fronte di eventuali obiezioni di concessionari o di terzi (questi ultimi, se restati estranei al giudizio in cui si è formato il titolo, del resto abilitati ad opporsi all'esecuzione che li veda, per avventura, in concreto indebitamente coinvolti).

Questo l' interessante principio di diritto affermato:

"*In tema di opposizione a esecuzione per obblighi di fare, per "fatto sopravvenuto impediente" - tale da implicare la ineseguibilità del titolo esecutivo giudiziale opposto - non può intendersi né la condotta ostativa o renitente di un soggetto, che è stato parte del giudizio in cui si è formato il titolo giudiziale, giustificata da ragioni che quegli aveva l'onere di sottoporre al giudice di quel medesimo giudizio; ma nemmeno la condotta, ostativa o renitente, di un soggetto, sottoposto a precisi poteri di direzione dell'ente locale o, comunque, all'obbligo di conformarsi alle indicazioni che quest'ultimo, a sua volta legato da un provvedimento giudiziale, gli avesse impartito in concreto*".

***** ***** *****

- ancora su asservimento area a parcheggio esterna a parcheggio: una valutazione di ordine generale, di specifico interesse anche in ambito condominiale -

Della questione (pur sempre ricorrente) della destinazione a parcheggio delle aree scoperte si occupa **Cassazione civile sez. II, 11/04/2025, n.9536** ribadendo dei principi generali, sicuramente valevoli anche in ambito condominiale.

Documenti correlati

Analizza con AI

Gli attori, proprietari di alloggi siti all'interno di una palazzina di nuova costruzione, evocavano in giudizio il costruttore dello stabile, chiedendone la condanna ad asservire ad uso parcheggio un'area esterna al fabbricato, con accertamento del diritto di essi attori di utilizzarla come parcheggio, ed al risarcimento del danno derivato dalla temporanea indisponibilità dello spazio predetto.

Secondo l'ordito di citazione, l'alienante si sarebbe impegnato, in base al progetto autorizzato dalle competenti autorità, ad asservire ad uso parcheggio l'area oggetto della domanda, sulla quale aveva effettivamente realizzato il parcheggio, rifiutandosi però di consegnarla agli aventi diritto e di consentirne l'utilizzazione.

Il convenuto si costituiva in giudizio, resistendo all'attore a domanda, ed eccependo che l'area asservita a parcheggio, come da corrispondente atto unilaterale d'obbligo, era ubicata al piano seminterrato dello stabile.

Il Tribunale dichiarava il proprio difetto di giurisdizione sulla domanda di asservimento dell'area, condannando invece l'impresa convenuta al risarcimento del danno, da liquidare in separato giudizio. La Corte di appello riformava la sentenza di primo grado, dichiarando che gli attori titolari del diritto di utilizzare l'area controversa ed ordinando la consegna delle chiavi di accesso.

La Cassazione riformava tale decisione, rilevando che il vincolo di destinazione a parcheggio insiste sui soli spazi appositamente indicati dal titolo autorizzativo all'edificazione; il giudice di appello aveva dunque errato, dichiarando l'area oggetto di causa asservita a parcheggio, senza prima accettare l'esistenza di una sua effettiva destinazione a tale scopo.

All'esito del giudizio di rinvio, la Corte di appello accoglieva il gravame avverso la decisione di prime cure, rigettando la domanda degli originari attori, accertando che dalla concessione rilasciata dal Comune risultava asservito a parcheggio il solo piano interrato dell'edificio, e non anche l'area oggetto di causa, essendo comunque precluso al giudice ordinario di estendere il vincolo ad aree diverse da quella effettivamente asservita, anche nel caso di accertata insufficienza di quest'ultima

(ipotesi, peraltro, non ricorrente nella fattispecie esaminata, stante l'acclarata corrispondenza dello spazio destinato a parcheggio alla normativa di settore).

Le censure (tutte incentrate sulla violazione degli artt. 31 e 41 sexies della legge n. 1150 del 1942 e dell'art. 8 della legge n. 87 del 1985 e art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, sono ritenute infondate dalla Corte sulla scorta del seguente argomentare.

La sommatoria delle estensioni adibite a parcheggio corrisponde ad una superficie totale asservita e concretamente destinata a parcheggio di mq. 355,29 a fronte di quella misura inferiore prescritta per legge pari a mq. 355,50 (art. 18 L. 765/1967 come modificato dalla L. 122/1990: 3355 mc. realizzati / 10 = mq. 355,50)". E', all'evidenza, un accertamento di fatto, come tale insindacabile in cassazione, che porta il giudice territoriale ad affermare "*La ratio della norma va ricercata nell'esigenza di ridurre, nei centri abitati, l'ingombro delle vie pubbliche causato da sosta, parcheggio o manovre di veicoli in corrispondenza degli edifici (Cass. 17 dicembre 1984 n. 6600, in Riv, not., 1985, 173) e si applica a tutti gli edifici, sia in presenza che in assenza di strumenti urbanistici, che possono prevedere misure maggiori, ma non inferiori a quelle fissate dal legislatore (circolare ministeriale n. 3210/68)*".

La ricostruzione operata dal giudice del rinvio è coerente con l'insegnamento della Corte di legittimità, secondo cui le norme che prevedono l'obbligo, per le nuove costruzioni, di individuare delle aree di pertinenza da destinare a parcheggio, "... in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, configura norma imperativa ed inderogabile, in correlazione degli interessi pubblicistici da essa perseguiti, che opera non soltanto nel rapporto fra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica, ma anche nei rapporti privatistici inerenti a detti spazi, nel senso di imporre la loro destinazione ad uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni o ad esse abitualmente accedono" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 6600 del 17/12/1984, Rv. 438145; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6104 del 01/06/1993, Rv. 482611; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12495 del 17/12/1993, Rv. 484766; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13857 del 09/11/2001, Rv. 550115; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6329 del 18/04/2003, Rv. 562340).

Non soddisfa il requisito previsto dalla norma l'adibire l'area vincolata a parcheggio ad autorimessa a pagamento, ancorché mettendola anche a disposizione dei proprietari delle unità abitative, poiché in tal modo viene meno la relazione necessaria e permanente tra la cosa principale e quella accessoria e la possibilità di utilizzazione dell'autorimessa da parte dei detti proprietari viene a dipendere da fattori soggettivi e variabili, mentre la finalità della norma si realizza soltanto con il vincolo reale di destinazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3717 del 19/04/ 1994, Rv. 486276).

Ma questo principio vale solo per i c.d. "spazi minimi": "... i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 non sono soggetti a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato.

Dunque: l'originario proprietario-costruttore del fabbricato può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà di tali parcheggi, nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d'obbligo" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 12793 del 15/06/2005, Rv. 581954; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11402 del 16/05/2006, Rv. 589939; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1664 del 03/02/ 2012, Rv. 621449; nonché, da ultimo, Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21859 del 09/10/2020, Rv. 659332).

Per cui, risultando nella specie rispettato il dato quantitativo (minimo) previsto dalla norma imperativa, le doglianze dei ricorrenti sono infondate:

- da un lato non è impedito al costruttore di destinare spazi ulteriori a parcheggio vincolato a servizio dei proprietari delle unità comprese nell'edificio,
- dall'altro lato, questi "spazi in eccedenza" ben possono essere fatti oggetto di riserva o di atti dispositivi da parte del costruttore.

Ed ecco spiegato anche l' ulteriore ricostruzione correttamente perimetrata dal giudice del merito.

Aveva errato il giudice del merito (così definita la questione dal giudice del rinvio) nel definire come *erronea la decisione assunta a suo tempo dal Tribunale, con la quale era stata disposta l'instaurazione del vincolo di destinazione sulle aree comunque disponibili*, e dunque anche sull'area esterna di cui si discute, a prescindere dal contenuto degli atti di concessione e del correlato atto d'obbligo. Infatti, nel caso in cui gli spazi vincolati a parcheggio non fossero sufficienti, ***il giudice ordinario non potrebbe comunque imporre il vincolo su aree aggiuntive, poiché lo strumento della disapplicazione del provvedimento amministrativo***, che rappresenta la sola forma di intervento consentita al predetto giudice ordinario, non può mai implicare una modifica del "facere" al quale il costruttore si è volontariamente obbligato con la firma dell'atto d'obbligo accessorio alla concessione edilizia.

Ricorda la Cassazione esser suo consolidato ammaestramento quello in forza del quale la **convenzione accessoria** "... non costituisce un contratto di diritto privato, né ha specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, configurandosi come atto intermedio del procedimento amministrativo volto al conseguimento del provvedimento finale, dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione. Ne consegue che, **non potendosi qualificare l'atto d'obbligo come contratto a favore di terzi, ai sensi dell'art. 1411 c.c., i privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare** diritti sulla base di esso, né, quindi, di agire per il suo adempimento, salvo l'ipotesi che detto obbligo sia stato trasfuso in una disciplina negoziale al momento del trasferimento delle singole unità immobiliari" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2742 del 23/02/2012, Rv. 621681; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3058 del 10/02/2020, Rv. 657097; cfr. anche, in termini, Cass. Sez. 1, Sentenza n. 9314 del 17/04/2013, Rv. 626114).

***** ***** *****

- una considerazione di ordine generale sulla rilevanza della trascrizione dell'atto di attribuzione della proprietà all'esito di divisione consensuale a' fini della tassazione IMU -

Questione di rilevanza essenzialmente fiscale, ma che merita di essere segnalata è quella esaminata da **Cassazione civile sez. trib., 11/04/2025, n.9558**

La contribuente in sede di divisione contrattuale diveniva proprietaria di un solo garage; nell'atto di divisione (impropriamente definito nel titolo "Preliminare di divisione di beni comuni") i coeredi dividono le loro proprietà in comune assegnando alla resistente un' area perfettamente individuata, assegnandola in piena proprietà; il che determinava – secondo la della commissione territoriale – che le residue porzioni immobiliari non dovevano essere assoggettate a tributo: ciò comportava che la ricorrente stessa non poteva ritenersi obbligata per le residue porzioni immobiliari, a lei non attribuite dal "preliminare di divisione di beni comuni".

Secondo il Comune (la cui tesi risulta disattesa dalla Cassazione) l'atto di divisione, non essendo mai stato trascritto nei registri immobiliari, non avrebbe effetto ex art. 2643 cod. civ.

Una precedente sentenza del Tribunale evidenzia come per il garage in oggetto fosse stata definita dalle parti una divisione contrattuale di assegnazione delle singole unità ai coeredi, con scioglimento della comunione. Con la sentenza del Tribunale civile la scrittura di divisione acquistava anche data certa ("*La riproduzione del contenuto di un documento in un atto giudiziario avente data certa integra, a differenza della mera indicazione del documento nell'atto, un fatto atipico idoneo ad attribuire data certa al documento ai sensi dell'ultima parte dell'art. 2704, comma 1, c.c.* (*Fattispecie riguardante la riproduzione del contenuto di lettere riportanti il riconoscimento del debito in un ricorso per decreto ingiuntivo*)" Cass. Sez. 1, 23/10/2019, n. 27192).

Ciò determinava che dopo la divisione la resistente era proprietaria di un solo immobile (in via esclusiva) e non pro quota di tutti gli altri immobili (l'avviso oggi impugnato era relativo alle comproprietà - "quote di proprietà di un garage e svariati box auto relativi al fabbricato" -).

Allegava il Comune che il presupposto della tassazione è la proprietà dell'immobile e, in conseguenza, per le quote già di comproprietà della ricorrente non risulta nessun presupposto tassabile; dopo la divisione si ha invece l'assegnazione alla stessa di un singolo immobile in proprietà esclusiva.

Queste le ragioni in forza delle quali la pretesa del Comune è rigettata.

- nell'ipotesi di **omessa denuncia** è pur vero che il Comune potrebbe acquisire conoscenza del presupposto impositivo attraverso la consultazione dei registri immobiliari, pubblicità immobiliare ("In tema d'imposta comunale sugli immobili (ICI), nel caso di omessa denuncia da parte del contribuente, resta possibile per l'ente impositore acquisire conoscenza della sussistenza del presupposto impositivo riguardo all'individuazione del soggetto passivo d'imposta solo attraverso la pubblicità immobiliare", Cass. Sez. 6, 28/09/2016, n. 19145; vedi, anche, Sez. 6, n. 4817 dell'11 marzo 2015, che comunque non affronta il problema dell'omessa trascrizione);
- nella fattispecie concretamente dedotta **non si prospetta una omessa denuncia e una necessità di valutare il presupposto impositivo dai registri immobiliari**, ma si richiede di **ritenere irrilevante l'atto di divisione, peraltro con data certa, nei confronti del Comune**, come se lo stesso non fosse esistente (per l'irrilevanza di un atto non munito di data certa, vedi Sez. 5, n. 6159 del 2021).

Rileva la Corte che il Comune non prospetta una sua mancata conoscenza dell'atto, bensì richiede di "*eliminare*" la circostanza della divisione tra comproprietari, come se non fosse avvenuta (in assenza di trascrizione).

Tesi, rilevano gli Ermellini, che non può essere seguita, posto che **presupposto dell'imposta è la proprietà dell'immobile, non la sua pubblicità immobiliare**. Ciò in quanto:

- l'art. 2644 cod. civ. disciplina gli *effetti della trascrizione* riguardano i terzi "che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili", oggetto a loro volta di trascrizione
- la trascrizione, quindi, tutela i terzi in posizione di conflitto, per i diritti reali sull'immobile.

Quello che reclama il Comune, invece, è un un **diritto di credito di natura fiscale** e non un (confligente) diritto reale sull'immobile.

La natura del credito reclamato (di natura obbligatoria e non reale) rende **irrilevante, nei confronti del comune medesimo, la trascrizione**, che, dunque, non richiede la trascrizione, ma **solo la prova**

con data certa della proprietà (fornita nel giudizio in esame come risultante dalla decisione di merito che ha accolto il ricorso della contribuente).

Queste, dunque, le ragioni del rigetto del ricorso del Comune, che – in ogni caso e stante la novità della questione, impone la compensazione delle spese.

***** ***** *****

- Una questione di natura fiscale che può interessare immobili in condominio: ancora sulle agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare, in caso di dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale: quando non si ha “seconda casa”. -

Ancora di esenzione di imposta in caso di coniugi aventi due diverse residenze nel medesimo comune si occupa **Cassazione civile sez. trib., 13/04/2025, n.9620**

Era impugnato un avviso di accertamento avviso di accertamento, con il quale il Comune richiedeva il pagamento di una maggiore imposta, sanzioni e interassi, per un asserito insufficiente versamento dell' IMU, *avendo disconosciuto in relazione ad un immobile la qualifica di abitazione principale*.

La CTP rigettava il ricorso, evidenziando che, *ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. n. 301/2011, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile* e che dalla documentazione presente in atti si rilevava che il marito della contribuente era residente in altro immobile, situato nel medesimo comune, mentre la ricorrente era residente nell'immobile contestato insieme al figlio, dichiarato come abitazione principale.

Anche la CTR rigettava il gravame, ripercorrendo la motivazione fornita dal giudice di primo grado.

La Cassazione ritiene fondato il motivo sulla base del seguente percorso argomentativo:

- la Corte Costituzionale è stata investita delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, come modificato dall'art. 1, comma 173, lett. b, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e dell'art. 13, comma 2, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in riferimento agli artt. 3,16,29 e 53 Cost.,
- così dichiarando l'illegittimità costituzionale delle disposizioni impugnate, nella parte in cui, stabiliscono:
 - "(p)er abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare *dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*", anziché disporre:
 - "(p)er abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente";
- dichiarando l' illegittimità costituzionale anche delle altre norme che su quelle dichiarate costituzionalmente illegittime ancoravano il loro presupposto;

In forza di tale armonizzazione costituzione la Corte coerenziatrice (Cass., Sez. 6-5, 23 dicembre 2022, n. 37636; Cass., Sez. 6-5, 3 novembre 2022, n. 32339; Cass., Sez. 6-5, 16 gennaio 2023, n. 990; Cass., Sez. 5, 19 gennaio 2023, n. 1623; Cass., Sez. 6-5, 20 gennaio 2023, n. 1828; Cass., Sez. 6-5, 24 gennaio 2023, n. 2045; Cass., Sez. 6-5, 25 gennaio 2023, nn. 2256 e 2301):

- ha ritenuto essere **sufficiente che nell'immobile risieda il possessore, pur se il coniuge risiede stabilmente altrove (nel periodo di riferimento)**;
- ha rilevato che **non si tratta, infatti, di una c.d. "seconda casa"**, poiché in quest'ultima ipotesi non spetterebbe l'esenzione, ma di **residenze diverse**, il che costituisce un diritto dei due coniugi, in virtù degli accordi sull'indirizzo della vita familiare liberamente assunti ai sensi dell'art 144 cod. civ.;
- in contrario non poteva neppure essere evocato **l'obbligo di coabitazione stabilito per i coniugi dall'art. 143 cod. civ.**, dal momento che una determinazione consensuale o una giusta causa non impediscono loro, indiscussa l'affectio conugalnis, di stabilire residenze disgiunte e a tale possibilità non si oppongono le norme sulla "residenza familiare" dei coniugi (art. 144 cod. civ.) o sulla "residenza comune" degli uniti civilmente (art. 1, comma 12, della legge 20 maggio 2016, n. 76).

Sulla scorta di detti rilievi, **pur in assenza di convivenza col nucleo familiare, il diritto del contribuente all'esenzione per l'abitazione principale postula il concorso imprescindibile di residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile** per il quale essa è stata invocata (situazione che poteva esser pacificamente riconosciuta nel caso concretamente addotto), preso atto che

- (a) **il giudice delle leggi ha ripristinato il diritto all'esenzione per ciascuna abitazione principale** delle persone legate da vincolo di coniugio o unione civile, che abbiano avuto l'esigenza, in forza delle necessità della vita, di stabilire la loro dimora abituale e la residenza anagrafica in altro immobile
- (b) anche con riferimento al **mantenimento dell'esenzione in ipotesi in cui i componenti del nucleo familiare sono stati indotti da esigenze personali a stabilire la residenza e la dimora abituale in luoghi ed immobili diversi**.

Demanda – quindi – al giudice del rinvio il compito di riesaminare la questione alla luce dei principi desumibili dalla dichiarazione di illegittimità costituzionale, così testualmente riassunti:

- a) nel nostro ordinamento costituzionale non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di *unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile*;
- b) in quest'ottica, l'illegittimità è stata estesa anche ad altre norme, in particolare a quelle che, per i componenti del *nucleo familiare*, limitano l'esenzione ad uno solo degli immobili siti nel medesimo comune e che prevedono che **essi optino per una sola agevolazione quando hanno residenze e dimore abituali diverse** (comma 741, lettera b) della legge n. 160 del 2019, come modificato dall'articolo 5-decies del dl 146/2021);
- c) quest'ultima norma è stata *introdotta dal legislatore per reagire all'orientamento della giurisprudenza di legittimità*: la Cassazione è infatti giunta "a negare ogni esenzione sull'abitazione principale se un componente del nucleo familiare risiede in un comune diverso da quello del possessore dell'immobile"
- d. ai fini del riconoscimento dell'esenzione sulla "prima casa", *non ritenere sufficiente - per ciascun coniuge o persona legata da unione civile - la residenza anagrafica e la dimora abituale* in un determinato immobile, determina un'evidente discriminazione rispetto ai conviventi di fatto i quali, in presenza delle medesime condizioni, si vedono invece accordato, per ciascun rispettivo immobile, il suddetto beneficio

e) il Giudice delle leggi la ritenuto "opportuno chiarire" che le dichiarazioni di illegittimità costituzionale *non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette "seconde case" ne possano usufruire*, essendo stato sottolineato ed evidenziato *la responsabilizzazione dei comuni e delle altre autorità preposte altre autorità preposte ad effettuare adeguati controlli*", controlli che "la legislazione vigente consente in termini senz'altro efficaci", con particolare riferimento agli strumenti di cui dispongono i comuni quali efficaci strumenti per controllare la veridicità delle dichiarazioni, tra cui, in base a quanto previsto dall'art. 2, comma 10, lettera c), punto 2, del D.Lgs. n. 23 del 2011, anche l'accesso ai dati relativi alla somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas relativi agli immobili ubicati nel proprio territorio: elementi tutti, si evidenzia, dai quali si può riscontrare l'esistenza o meno di una dimora abituale.

Ecco, dunque, l'ambito dell'indagine demandata al giudice del rinvio.

***** ***** *****

- una divagazione in tema di supplemento di divisione nel caso di omissione di uno o più beni dell'eredità:
ammissibilità della divisione parziale -

Di Cassazione civile sez. II, 15/04/2025, n.9869 par sufficiente (per la rilevanza "istituzionale" della pronuncia) richiamare alcune affermazioni in diritto.

Par sufficiente richiamare gli arresti ai quali è giunta la Corte.

L'art. 762 c.c. stabilisce che l'omissione di uno o più beni dell'eredità non è causa di nullità della divisione, ma determina esclusivamente la **necessità di procedere ad un supplemento della divisione** stessa (Cassazione civile sez. II, 03/09/1997, n. 8448).

La **divisione contrattuale può, infatti, avere per oggetto l'intera eredità o una parte soltanto di essa**, permanendo in questa seconda ipotesi la comunione ereditaria per i beni non divisi. Infatti, quando i coeredi procedono alla divisione amichevole soltanto di alcuni beni della massa ereditaria, il loro *consenso unanime di limitare a tali beni lo scioglimento e di mantenere lo stato di comunione per gli altri è in re ipsa*, con conseguente applicabilità dell'art. 762 cod. civ., secondo cui l'omissione di uno o più beni dell'eredità non dà luogo a nullità della divisione, ma soltanto a un supplemento della divisione stessa (Sez. 2, Sentenza n. 1337 del 09/02/1987).

L'eventuale **pretermissione** di cespiti facenti parte del compendio comune e **l'errore, non determinato da dolo**, sull'essenza e sul valore dei beni da dividere trovano il loro specifico **rimedio**, rispettivamente, nell'art. 762 c.c., che ammette la possibilità di procedere ad un **supplemento della divisione** e nel successivo art. 763 che, prevedendo l'azione di **rescissione per lesione** oltre il quarto, mostra di considerare rilevante l'errore valutativo solo se ed in quanto abbia dato luogo ad una lesione di detta entità (Cassazione civile sez. II, 11/02/1995, n.1529).

La **non impugnabilità** della divisione per errore, ricavabile dagli artt. 761,762,763 cod. civ., ha ragione di sussistere **solo quando l'errore sia caduto sulle operazioni divisionali**, ma non quando esso sia caduto sui presupposti della divisione. A tal proposito, la risalente giurisprudenza di questa Corte richiama l'istituto della transazione, che non è impugnabile per errore di fatto, come si ricava dagli artt. 1969 e 1972 cod. civ., salvo che l'errore concerna i fatti già controversi e regolati dal negozio transattivo, e non già i fatti non controversi, da considerare quali presupposti del negozio (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 967 del 22/04/1964).

Questi i principi di diritto affermati:;

- "Il principio di **universalità della divisione** ereditaria, in forza del quale la divisione dell'eredità deve comprendere, di norma, tutti i beni facenti parte dell'asse ereditario, non è assoluto ed inderogabile, ma trova eccezione per via legislativa (articoli 713, comma 3; 720; 722, 1112 del c.c.) o per accordo dei condividenti"
- "L'art. 762 c.c. ammette il **supplemento di divisione** nelle ipotesi in cui siano stati omessi uno o più beni ereditari, senza che sia necessario indagare se alle parti ne fosse nota l'esistenza al momento dell'apertura della successione".

***** ***** *****

- ancora in tema di responsabilità da cosa in custodia: in tema di incendio e piromane (prevedibilità ed inevitabilità dell'evento) -

Una problematica ricorrente in ambito condominiale è quello della responsabilità da cosa in custodia. La pronuncia di **Cassazione civile sez. III, 16/04/2025, n.9990**, anche se non di immediata valenza condominiale arresta (e ribadisce) in modo quasi didascalico dei principi consolidati.

Durante l'esecuzione dei lavori di sistemazione e ammodernamento della fognatura, nel cantiere divampò un incendio, che attinse alcune abitazioni vicine, provocando gravi danni. I proprietari delle abitazioni danneggiate agirono quindi in giudizio contro il titolare dell'impresa, nonché contro il direttore dei lavori e i responsabili della sicurezza. Il Tribunale (esteso il contraddittorio all'esito della richiesta di chiamata in garanzia), istruita la causa, rigettò le domande attoree, giacché *l'incendio era ascrivibile a caso fortuito*. La Corte d'Appello, in parziale riforma della prima decisione, confermò il rigetto della domanda attoreo nei confronti di tutti i convenuti ad eccezione di quella articolata nei confronti del titolare dell'impresa esecutrice dei lavori, disponendo la prosecuzione del giudizio per la determinazione del quantum, che definiva, poi, nella sentenza definitiva.

Nei confronti delle sentenze (definitive e non definitive) proponeva ricorso per Cassazione il soccombente, incontrando il favore della Corte, che rilevava la falsa applicazione dell'art. 2051 c.c.. La Corte ricorda che le Sezioni Unite (n. 20943/2022) hanno affermato che la responsabilità del danneggiante **ex art. 2051 c.c. è di natura oggettiva**:

- "*La responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. ha carattere oggettivo, e non presunto, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, mentre sul custode grava l'onere della prova liberatoria del caso fortuito, rappresentato da un fatto naturale o del danneggiato o di un terzo, connotato da imprevedibilità ed inevitabilità, dal punto di vista oggettivo e della regolarità o adeguatezza causale, senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode*"
- conseguentemente, una volta appurata la sussistenza del nesso di causalità tra la res custodita (*il materiale di cantiere*) e l'*evento incendiario* per cui è processo (in concreto sostanzialmente pacifica tra le parti), il custode può andare **esente dalla responsabilità** di cui all'art. 2051 c.c. solo alle seguenti condizioni (testualmente si invoca, si veda la recente Cass. n. 8346/2024 "Il proprietario od il custode di una cosa pericolosa possono essere chiamati a rispondere dei danni da essa provocati per due ragioni: o a titolo di responsabilità oggettiva, ai sensi dell'art. 2051 c.c., oppure a titolo di colpa in concreto, ai sensi dell'art. 2043 c.c. (ad es.,

per un deficit di vigilanza), anche per richiami; ma da ultimo v. anche Cass. n. 1404/2025, che distingue tra responsabilità per negligenza e responsabilità per custodia):

- a) la responsabilità del custode è esclusa dalla prova del "**caso fortuito**";
- b) il **caso fortuito** può consistere
 - in un **fatto naturale**,
 - in una **condotta d'un terzo** estraneo tanto al custode quanto al **danneggiato**,
 - oppure in un **comportamento della vittima**;
- c) se il caso fortuito è consistito in un **fatto naturale o del terzo**,
 - esso in tanto esclude la responsabilità del custode, in quanto sia **oggettivamente** (e cioè **per qualunque persona, e non solo per il custode**) **imprevedibile ed inevitabile**;
- d) se il caso fortuito è consistito nella **condotta della vittima**, al fine di stabilire se esso escluda in tutto od in parte la responsabilità del custode debbono applicarsi i seguenti criteri:
 - d') valutare in che misura il danneggiato avrebbe potuto prevedere ed evitare il danno;
 - d'") valutare se il danneggiato ha rispettato il "generale dovere di ragionevole cautela";
 - d'") escludere del tutto la responsabilità del custode, se la condotta del danneggiato ha costituito una evenienza "irragionevole o inaccettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale";
 - d'") considerare irrilevante, ai fini del giudizio che precede, la circostanza che la condotta della vittima fosse astrattamente prevedibile.

Nella fattispecie si discuteva della imprevedibilità ed inevitabilità dell' interazione della custodia del cantiere con l' interazione con la condotta di un piromane. E' significativo il percorso arrestato dalla Corte :

- si deve considerare se - in un dato contesto spazio-temporale - lasciare *incustoditi e al di fuori dell'area di cantiere recintata alcuni tubi di plastica* (materiale di per sé infiammabile, ma senza una particolare ed oggettiva normale attitudine alla sua combustione, se non per causa esterna) *implichi necessariamente il dover prevedere che qualcuno, passando per quei luoghi, possa appiccarvi il fuoco*;
- la Corte di prossimità risolve la questione ritenendo che la collocazione dei tubi all'esterno dell'area recintata del cantiere abbia meramente facilitato l'azione dolosa del terzo, da ciò facendone derivare la sua efficienza causale (unitamente all'azione dolosa del piromane) -
- conclusione errata, poiché, osserva la Cassazione, la verifica del **caso fortuito**, con riguardo al fatto del terzo, **non** passa dalla mera circostanza che il fatto dannoso sia stato **meramente ed oggettivamente agevolato** dal custode
- di fatto, si sarebbe dovuto verificare:
 - se - in quel determinato contesto spazio-temporale - **il lasciare per strada materiale plastico o genericamente infiammabile**, in assenza di peculiari ulteriori situazioni fattuali agevolartici (quali, a mero titolo di esempio, la compresenza o la vicinanza di taniche di carburante, et similia, nota al proprietario/custode di quel materiale: Cass. n.

- 25422/2017, circa la concorrente rilevanza di tutte le cause che hanno determinato la diffusività e la propagazione del fuoco),
- comporti o meno, per lo stesso custode e secondo criteri di regolarità causale oggettivata, la **prevedibilità del fatto** che taluno possa appiccarvi fuoco
 - si doveva, inoltre, accertare se la **collocazione dei tubi** di plastica in questione al di fuori dell'area di cantiere **abbia reso l'incendio inevitabile**, ossia di valutare se il loro ricovero all'interno dell'area stessa avrebbe certamente consentito di evitare l'azione dolosa: anche sotto

Da qui (definito l'ambito della “prevedibilità” e dell'ambito di esclusione della responsabilità del custode con riferimento alle concause e/o all’ operatività del terzo) la necessità di un nuovo intervento del giudice del merito.

***** ***** *****

- una divagazione: risoluzione di contratto preliminare e rischio di crollo del tetto e giusta causa di recesso: la mancanza delle necessarie autorizzazioni edilizie e delle certificazioni energetiche -

Non è di stretta pertinenza alla materia condominiale, ma ha sicuramente una portata sistemica, la pronuncia di **Cassazione civile sez. II, 17/04/2025, n.10131** del quale riportiamo una sintesi.

Il promissario acquirente conveniva dinanzi al Tribunale la promittente venditrice in un'azione di risoluzione per inadempimento di un contratto preliminare di compravendita immobiliare di un appartamento, con domanda di restituzione del doppio della caparra. In seguito a un sopralluogo con un tecnico, il promissario acquirente riscontrava gravi vizi nell'immobile, quali il rischio di crollo del tetto e la mancanza delle necessarie autorizzazioni edilizie e delle certificazioni energetiche. Dichiara, quindi, il recesso ex art. 1385 c.c. dal contratto richiedendo la restituzione del doppio della caparra versata.

Il Tribunale rigettava le domande, sostenendo che il promissario acquirente non aveva assolto l'onere probatorio relativo all'inadempimento della promittente venditrice. Accogliendo l'impugnazione, la Corte di appello dichiarava risolto il contratto per inadempimento della promittente venditrice (argomentato sulla base dall'alienazione dell'immobile a terzi durante la pendenza del contratto preliminare) e condannato quest'ultima al pagamento del doppio della caparra.

La promittente venditrice soccombente ricorreva per Cassazione, al quale resisteva il promissario acquirente, che incontrava il favore della Corte, sulla scorta del seguente argomentare:

- il **recesso** ex art. 1385 co. 2 c.c. - accompagnato dalla dichiarazione della parte di ritenere la caparra o dalla richiesta alla controparte di corrispondere il doppio della caparra versata - "è una... **forma di risoluzione stragiudiziale del contratto**, che presuppone pur sempre l'**inadempimento** della controparte avente i medesimi caratteri dell'inadempimento che giustifica la risoluzione giudiziale: esso costituisce null'altro che uno **speciale strumento di risoluzione negoziale per giusta causa**, alla quale lo accomunano tanto i presupposti (l'inadempimento della controparte) quanto le conseguenze (la caducazione ex tunc degli effetti del contratto)" (così, Cass. SU n. 553 del 2009)
- in caso di accertamento dell'inesistenza dei fatti che legittimano il recesso, sarà quest'ultimo ad essere imputabile come inadempimento alla parte che lo ha esercitato illegittimamente

- il contraente non inadempiente che esercita il recesso, dichiarando di ritenere la caparra (o pretendendo il versamento del doppio), non può poi chiedere l'adempimento del contratto, né la controparte è tenuta ad adempiere la propria prestazione
 - (Cass. 15070/2016) statuisce che la semplice dichiarazione unilaterale della parte di ritenere il contratto risolto, configurandosi come *mera pretesa che non consente all'altra parte l'attuazione del rapporto, deve considerarsi...* priva di effetto e quindi non preclusiva della successiva domanda di adempimento, alla quale è ostativa, a norma dell'art. 1453 co. 2 c.c., solo la domanda giudiziale di risoluzione
 - contrapposto è il caso dell'esercizio del recesso ex art. 1385 co. 2 c.c. che costituisce appunto una delle ipotesi (da affiancare ai casi ex artt. 1454, 1456 e 1457 c.c.) in cui si può conseguire in via stragiudiziale la risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive.

In concreto, l'errore dei giudici del merito sta nel fatto di aver ritenuto che *il recesso operato dal promissario acquirente, senza che potesse individuarsi, a quel momento, alcun inadempimento della promittente venditrice*, potesse produrre *l'effetto risolutorio del contratto preliminare*.

In forza di tale specifica connotazione, rimaneva, alla promittente venditrice, *il diritto immutato nei confronti della controparte e il corrispondente obbligo, nei termini contrattualmente pattuiti, di advenire alla stipula del definitivo*. Per contro, il promittente venditore (rileva la Cassazione), lungi dal dimostrare un interesse effettivo alla conclusione della vendita e senza opporre nulla agli addebiti mossi dalla promissaria acquirente, come sarebbe stato necessario a fronte di contestazioni infondate -, ha semplicemente *trattenuto la caparra e ha opposto un rifiuto illegittimo alla diffida ad adempiere rivoltale dalla parte acquirente*, comunicando di avere già alienato a terzi l'immobile nonostante la vigenza del rapporto contrattuale. Testualmente: *la Corte di appello ha imputato erroneamente alla promittente venditrice a titolo di inadempimento il fatto di aver alienato a terzi l'immobile dopo il recesso dichiarato dal promissario acquirente. Infatti, il promissario acquirente ha inviato illegittimamente una diffida ad adempiere dopo aver dichiarato il recesso dal contratto preliminare.*

***** ***** *****

- ancora in tema di impugnazione della delibera: nullità o annullabilità: violazione dei quorum si traduce in una nullità della delibera? -

Di impugnazione della delibera che determina il riparto delle spese di esercizio si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/04/2025, n.10361**.

Nello specifico, l'attore chiedeva fosse accertata la mancanza della contitolarità della piscina condominiale e la nullità e/o annullabilità della delibera in quanto ritenuta affetta dal vizio di omessa comunicazione dell'avviso di convocazione della relativa assemblea condominiale.

Il condominio, nel costituirsi in giudizio, invocava la previsione regolamentare che portava a concludere per la natura condominiale del bene con conseguente onere a carico di tutti i condomini della partecipazione alle spese per la sua conservazione, godimento e innovazione e concludendo per il rigetto della domanda.

L' impugnazione era rigettata dal Tribunale, anche la Corte di Appello si omologava alla determinazione del primo giudice, la cui sentenza integralmente confermava: non pago l' opponetene proponeva ricorso per Cassazione, che però rigettava il gravame.

Riportiamo, quasi a mò di catalogo, le determinazioni che interessano precipuamente la presente disamina.

a) sulla carenza di quorum costitutivo e deliberativo per eccesso di delega

- le contestazioni che investivano l'impossibilità di tenere contro della presenza di alcuni condomini, per eccesso del numero di deleghe conferite al soggetto che li rappresentava, e per l'impossibilità di riferire agli stessi le sottoscrizioni apposte margine del loro nominativo nell'elenco riassuntivo dei condomini presenti, non erano state sollevate nel corso del giudizio di primo grado nel rispetto del termine previsto per legge. Quindi, dice la Corte, non potevano essere esaminate in gradi di appello, così confermandosi che solo le specifiche doglianze originariamente articolate, possono poi essere esaminate: in pratica si conferma il canone della tipicità e specificità dei motivi di impugnazione della delibera;
- si doleva il ricorrente del mancato accoglimento della impugnativa sul presupposto che le dedotte carenze formali del verbale assembleare si sarebbero riflesse sulla corretta individuazione sia del numero dei condomini partecipanti all'assemblea sia sul quorum necessario in relazione ai millesimi effettivamente presenti in assemblea. A ciò oppone la Corte che
 - a partire da **Cass. S.U. n. 4806/2005** (il cui contenuto risulta palesemente fainteso dalla difesa del ricorrente), ha affermato che debbono qualificarsi **nulle le delibere** dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto, risultando invece **annullabili** le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto
 - orientamento poi nella sostanza ribadito, ma con un'ulteriore restrizione dell'ambito delle delibere suscettibili di essere qualificate in termini di nullità da **Cass. S.U. n. 9839/2021**, confermando quindi nelle sue argomentazioni la soluzione per la quale una delibera assunta in difetto delle maggioranze ovvero dei quorum costitutivi è solo annullabile, e non anche affetta da radicale nullità. Aggiungiamo che questo arresto afferma espressamente il carattere residuale della categoria della "nullità", contestualmente ribadendo la natura generalmente sistemica dell' annullabilità e – dunque – della tendenziale "sanabilità"

- in concreto, dunque, è incensurabile la conclusione del giudice di appello che ha opinato per l'inammissibilità, in quanto affetta da novità, della deduzione di parte ricorrente: a tutto concedere si tratterebbe di patologia che determinerebbe la mera annullabilità della delibera, e che come tali andavano denunciate nel rispetto del termine prescritto per l'impugnazione della delibera stessa
- affermazione che si riconnette ad un costante insegnamento, invocandosi – al proposito - Cass. n. 8015/2017, con specifico riferimento al tema dell'**eccesso di deleghe**, la violazione della clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee, comporta che la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, determinando (solo, n.d.r.) un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione).

b) sulla “vincolatività” ed “esclusività” dei motivi di impugnazione.

E' ribadito che

- la domanda di **declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo** non consente al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato, l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione attinente a quella questione (Cass. n. 16675/2018; conf., ex multis, Cass. n. 7258/2024; Cass. n. 24761/2020; Cass. n. 22963/2022);
- in concreto, l'attore ha limitato la sua domanda originaria di accertamento dell'invalidità ai soli vizi relativi al difetto di sua valida convocazione, ed alla carenza della qualità di comproprietario in relazione al bene i cui lavori di manutenzione erano stati approvati, è evidente che le situazioni indicate nel motivo (eccesso di delega) che del pari a detta del ricorrente avrebbero determinato l'invalidità della delibera, *fondano dei nuovi motivi di impugnazione, la cui inammissibilità è stata correttamente colta e dichiarata dalla Corte distrettuale.*

c) sui requisiti formali dell'avviso di convocazione (nella disciplina ante l. 220/2012), ma con qualche spunto anche per l'attualità:

Ricorda (e premette) la Corte che (in ragione della data della delibera impugnata) trova applicazione la giurisprudenza maturata nella vigenza dell'originario testo dell'art. 66 disp. att. c.c., a mente della quale,

A) con riferimento ai requisiti “formali”

- in tema di condominio degli edifici, non è previsto alcun obbligo di forma per l'avviso di convocazione dell'assemblea, sicché la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento non prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso; deve, quindi, ritenersi legittima la prassi, precedentemente non contestata, in base alla quale l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, destinato ad un condomino non abitante nell'edificio condominiale, venga consegnato ad altro condomino, congiunto del primo (Cass. n. 8449/2008)
 - oggi, di contro e testualmente, l'art. 66 prevede:

- l' oggetto dell'avviso, riferito a quello che sarà il la determinazione che sarà assunta dall' assemblea: *specifica indicazione dell'ordine del giorno*
- (conferma) il termine minimo di convocazione: *deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione,*
- definisce – tassativamente – le modalità di convocazione: *a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano,*
- il contenuto: *l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa*
- le conseguenze del mancato rispetto dei requisiti formali (confermando che si tratta di patologia che determina l'annullabilità – perché, pur sempre, relativa a requisiti “procedimentali” che non incidono con riferimento all'aspetto “sostanziale” - e non la nullità della delibera) : *in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati*
- *nel regime previgente* (Cass. n. 875/1999), poiché l'art. 1136 cod. civ. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, la comunicazione può essere (a differenza di quanto oggi è previsto, n.d.r.) data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che il condomino ha, in concreto, ricevuto la notizia della convocazione

B) con riferimento alle modalità di comunicazione:

Resta il problema della rituale comunicazione dell'avviso. Qui la Corte definisce uno specifico parallelismo con la notifica di atti giudiziari, in relazione ai quali è stato precisato che la notificazione in un luogo non coincidente con le risultanze anagrafiche non determina la nullità del procedimento e della sentenza atteso che le risultanze anagrafiche rivestono un valore meramente presuntivo circa il luogo dell'effettiva abituale dimora, che è accertabile con ogni mezzo di prova, anche contro le stesse, assumendo rilevanza esclusiva il luogo ove il destinatario della notifica dimori, di fatto, in via abituale (cfr. ex multis Cass. n. 8463/2023), anche con riferimento al canone del “*collegamento*” del luogo in cui è eseguita la comunicazione, con quello della residenza (nella specie) del notificando o, più in generale, del luogo dove deve essere eseguita la notificazione.

***** ***** *****

- regolamento contrattuale edesonero di spesa -

Un' inquadramento sistematico di questa mai sopita problematica (peraltro, con specifico riferimento ai generali canoni di definizione della validità del contenuto e della “causa” del contratto, meglio: dell'accordo contrattuale che attribuisce l'esonero) è offerta da **Cassazione civile sez. II, 19/04/2025, (ud. 10/04/2025, dep. 19/04/2025), n.10362**

La società attrice introduce giudizio per sentir accertare e dichiarare l'inapplicabilità del regolamento di condominio - espressamente richiamato al momento della conclusione dell'atto - con il quale essa attrice aveva acquistato dalla convenuta la proprietà dei locali oggetto di causa - e ciò

in quanto ritenuto lesivo dei diritti dei condomini, essendo perciò priva di fondamento la pretesa allo sgravio del 90% delle spese condominiali in favore della società convenuta.

Nella resistenza della convenuta la domanda veniva rigettava.

La soccombente proponeva appello, tra l'altro sostenendo che dovesse esser dichiarato *il carattere lesivo dei diritti dei condomini, anacronistico e privo di fondamento logico-giuridico*, l'esonero contrattualmente disposto.

L'appellante riteneva che la clausola contrattuale, contenente la previsione dello sgravio degli oneri condominiali in favore dell'appellata, *senza fissazione di alcun termine*, in vigore da oltre venti anni, dovesse essere considerata *vessatoria* e come tale affetta da nullità in quanto non approvata, specificatamente, dai condomini al momento dell'acquisto delle unità immobiliari. Tale clausola doveva comunque essere ritenuta temporanea e quindi non più applicabile.

Anche l'appello veniva rigettata, ma tale determinazione veniva impugnata, ma la Corte rigettava il gravame con il sotto riassunto percorso argomentativo.

La sentenza di appello, ricorda la Cassazione, ha correttamente osservato

- la previsione relativa allo sgravio concesso a favore delle unità immobiliari della società costruttrice, risultava *contenuta in un regolamento contrattuale* predisposto dallo stesso costruttore e *pacificamente richiamato per relationem* nell'atto di acquisto da parte della ricorrente delle unità immobiliari ubicate nel condominio per cui è causa
- già questa sola considerazione consente di confermare la correttezza in diritto della soluzione cui è pervenuta la Corte d'Appello.

La disposizione regolamentare prevedeva l'esonero, *fino a quando non avrà trasferito in vendita, o locazione a terzi, per i locali ancora rimasti invenduti sarà sgravata dell'90% delle spese condominiali ad essa spettanti per i millesimi di propria competenza. Non appena i locali commerciali - sano essi negozi o depositi - saranno trasferiti o locati, l'acquirente, il proprietario o chi per lui sarà obbligato al pagamento dell'intera quota condominiale*";

Questa clausola, osserva la Corte, manifesta la volontà della società costruttrice convenuta, di assicurarsi, nella specie *per un periodo di tempo la cui individuazione è condizionata all'evento futuro ed incerto dell'avvenuta vendita o locazione dei locali di cui conservava la proprietà, il vantaggio di una consistente riduzione degli oneri condominiali gravanti sulla sua proprietà*, ponendo quindi in essere una convenzione in deroga al criterio della ripartizione proporzionale dettato in via generale dell'art. 1123 c.c.

In questo contesto, ricorda la cassazione, di aver già ripetutamente affermato

- **la validità di siffatte convenzioni in deroga**, anche nel caso in cui le stesse siano contenute nel **regolamento contrattuale unilateralmente predisposto** dal costruttore ed approvato, sebbene per relationem, negli atti di acquisto da parte di coloro che subentrano nel condominio per effetto dell'acquisto dall'originario unico proprietario, aggiungendosi come le stesse conservino valore vincolante e precettivo, non essendone possibile la modifica se non per effetto di una nuova convenzione che preveda il consenso unanime di tutti i condomini
- Cass. n. 21086/2022, che ha ribadito che
 - la **convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c.**

- deve essere **approvata da tutti i condomini**,
- ha **efficacia obbligatoria soltanto tra le parti**, non vincolando essa gli aventi causa da queste ultime,
- è **modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime** e presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto, con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo
- i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., **possono essere derogati**, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel **regolamento condominiale** (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una **deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità**, o col consenso di tutti i condomini (ad esempio, Cass. 17 gennaio 2003, n. 641)
- la natura delle disposizioni contenute negli **artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c.** non preclude, infatti, **l'adozione di discipline convenzionali** che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà
- la "**diversa convenzione**", ex art. 1123, comma 1, c.c., è una dichiarazione **negoziata**, espressione di autonomia privata, con cui i **condomini** (ovvero la società costruttrice, con il regolamento predisposto in vista della successiva alienazione delle unità edificate) programmano che la portata degli obblighi di contribuzione alle spese sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118, 1123 e ss. c.c. e 68 disp. att. c.c.
- se, con accordo unanime o con regolamento predisposto unilateralmente dal costruttore, è stata disposta la deroga ai criteri di cui all'art. 1123 c.c., **la successiva modifica non può che passare attraverso una nuova unanime manifestazione di volontà** dei condomini, restando altrimenti vincolante tra le parti originarie la deroga convenzionalmente pattuita (Cass. n. 6735/2020).

La sintesi:

a. **è legittima la convenzione modificatrice** della disciplina legale di cui all'art. 1123 c.c., contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (Cass. n. 4844/2017; Cass. n. 641/2003; Cass. n. 5975/2004 che arriva ad ammettere anche una **deroga che implica l'esenzione totale o quasi integrale** a favore di un determinato condomino)

b. questa perimetrazione è stata avvallata anche dalle Sezioni Unite (18477/2010), in ordine alla approvazione delle tabelle millesimali, che hanno espressamente affermato che "*non sembra poter riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. cod. civ., siano indicate ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", ove non risultino espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, (in senso conforme cfr. implicitamente la sentenza 2 giugno 1999 n. 5399, la quale ha affermato che le tabelle*

millesimali indicate a regolamento contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell'autorità giudiziaria”.

c. è, dunque, ribadita l'ammissibilità di una convenzione in deroga ai criteri dettati dall'art. 1123 co. 1 c.c., che – in linea di massima- non incorre in nessuna specifica ipotesi di nullità:

c.1. è ammissibile una deroga destinata a protrarsi per un tempo indeterminato, rispondendo questa all'interesse dell'originaria costruttrice,

c.2. l' assenza di un termine finale non incorre in alcun divieto normativo, ove rapportata alla parziale esenzione;

c.3. lo stesso è a dirsi per la previsione che ancora il venir meno dell'esenzione all'evento futuro ed incerto della vendita o locazione a terzi delle unità immobiliari della controricorrente, lungi dal configurarsi come una condizione meramente potestativa (essendo evidente come tale evento risponda all'interesse della costruttrice di collocare sollecitamente sul mercato le unità realizzate, dando quindi concreta attuazione alla finalità primaria dell'attività edificatoria svolta in maniera professionale), costituisce piuttosto una previsione di favore per gli altri condomini, in quanto, pur potendo la costruttrice in ipotesi conservare a tempo indeterminato il diritto al parzialeesonero, lo ha inteso limitare nel tempo sino al momento in cui nella titolarità delle unità beneficate subentri un soggetto terzo, al quale non ha inteso estendere il vantaggio sul piano del riparto delle spese condominiali

d. né possono dirsi violate le regole di ermeneutica, in quanto la sola previsione di un esonero parziale e per un tempo in potenza indefinito non comporta alcuna nullità della stessa.

Viene poi esaminato uno specifico aspetto: quello posto da Cass. n. 20007/2022, secondo cui la ***clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita dell'unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, D.Lgs. n. 206 del 2005***, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano.

Ma tale principio (che la Corte non smentisce) non risulta applicabile alla fattispecie oggetto di causa per due motivi:

- la sentenza impugnata ha chiaramente escluso la possibilità di invocare la previsione di cui all'art. 1341 c.c. (clausole vessatorie),
- per evidenti ragioni di carattere temporale, risalendo l'acquisto della ricorrente al 10 luglio 1992 ancor prima della data della Direttiva n. 93/13/Cee che ha dettato la disciplina delle clausole vessatorie, sia, ed in maniera ancor più assorbente, per l'impossibilità di riconoscere alla ricorrente, per la sua qualità soggettiva (trattasi di società), la qualifica di consumatore.

***** ***** *****

- ancora sulla c.d. presunzione di condominialità: il riscaldamento centrale (locale bruciatore oggetto di causa, è beni comuni di cui al n. 2, e, come tale, a differenza di quelli elencati al n. 1, non va considerato come essenziale per l'esistenza ed il godimento delle singole unità immobiliari, bensì meramente funzionali all'uso e al godimento delle stesse -

Di individuazione della “condominialità” di un bene (sotto i diversi profili definiti dall’art. 1117 n° 1 e 2 c.c.: uso e servizi comuni, con distinto riferimento ai beni “necessariamente” comuni ed a quelli a destinazione “ibrida”) si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/04/2025, n.10369**

L’attore chiedeva che fosse accertata l’occupazione sine titulo da parte dei convenuti del locale bruciatore, con conseguente condanna al rilascio.

Ciò faceva deducendo che costoro, che avevano acquistato dal loro padre una porzione del fabbricato di proprietà dello stesso, *detenevano le chiavi di accesso del locale bruciatore* perché la caldaia ubicatavi serviva all’epoca l’impianto centralizzato di riscaldamento. Dopo la realizzazione di impianti di riscaldamento autonomi, i convenuti si erano rifiutati di rilasciare all’attore il locale bruciatore, che continuavano ad usare come deposito di materiali.

Costoro resistevano alla domanda, proponendo anche eccezione di usucapione.

Il giudice di appello accertava (si trattava di comunione, meglio, di condominio minimo, ma il principio ha portata generale) accertava la comproprietà del locale bruciatore.

Avverso questa sentenza proponeva appello l’attore soccombente, che – tuttavia – non incontrava il favore della Corte.

Va premesso che la disciplina applicabile (anche in questo caso) è quella ante riforma, ma sono – come si capisce dalla semplice lettura dell’ordito motivazionale – degli utili spunti di riflessione.

Il vecchio testo dell’art. 1117 cod. civ., stabiliva che "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio se il contrario non risulta dal titolo..."

2) i locali per la portineria e per l’alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditori e per altri simili servizi in comune". Oggi – testualmente - 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l’alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditori e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all’uso comune. Come si vede, si tratta di una precisazione metodologica.

Su questo punto, tuttavia, si riscontrava una differenziazione tra le due decisioni:

- quella di primo grado ha ritenuto che la presunzione, nella specie, non potesse operare, perché il contrario risultava dal titolo, cioè dall’atto di compravendita, che menzionava come bene comune solo l’ingresso alle due porzioni e non il locale bruciatore,
- di contro, la Corte d’Appello ha ritenuto – di contro – che l’atto non contenesse una chiara ed univoca volontà contraria all’inclusione del locale bruciatore tra i beni comuni dell’art. 1117 n. 2) cod. civ.

A questo punto, precisa la Corte, che l’interpretazione fornita dal giudice di appello è certamente plausibile, posto che

- per **escludere** la comunione dei beni elencati dall’art. 1117 cod. civ., il **titolo** dal quale deve risultare il **contrario**, va identificato con **l’atto costitutivo** della situazione di condominio, ossia col primo atto di trasferimento di un’unità immobiliare dell’originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell’edificio in più proprietà individuali,

- il titolo stesso deve contenere **la manifestazione di una volontà contraria alla comunione che sia espressa in modo chiaro ed inequivoco** (vedi in tal senso Cass. 4.2.2025 n. 2787; Cass. ord. 30.10.2018 n.27636),
- la **verifica** della natura comune del bene debba essere effettuata **nel momento in cui è intervenuto l'atto traslativo** che ha dato luogo alla situazione di condominio (vedi Cass. 1.7.2024 n. 18055).

In fatto, era risultato incontestabilmente accertato che al momento della vendita della porzione immobiliare del fabbricato, effettuata dal dante causa del ricorrente a favore agli attuali controricorrenti, il locale bruciatore era ancora destinato al servizio di riscaldamento centralizzato a favore di entrambe le porzioni del fabbricato, sicché sussisteva pienamente l'applicabilità dell'art. 1117 n. 2) cod. civ. all'epoca vigente.

Solo successivamente si è verificato che gli originari convenuti, che proprio per fruire dell'impianto centralizzato avevano ricevuto dal venditore le chiavi del locale bruciatore, poi utilizzato anche se non in modo esclusivo come deposito, si sono dotati di un impianto di riscaldamento autonomo, il che evidentemente non ha fatto venir meno la natura di bene comune del locale bruciatore per la perdita della sua originaria funzionalità ad un servizio comune.

E, dunque, per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 2) cod. civ., perché destinata ai servizi comuni, il giudice del merito deve accettare se, all'atto della costituzione della situazione di condominio, come conseguenza dell'alienazione di una singola porzione da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, **vi fosse tale destinazione, espressamente o di fatto**, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei proprietari delle porzioni su di essa.

Bisogna – infatti – distinguere (ed il distinguo vale anche oggi) tra:

- le cose necessarie all'uso comune, contemplate nel numero 1) dell'art. 1117 cod. civ., nel testo previgente (ed inderogabilmente tali)
- i locali dell'edificio contemplati dall'art. 1117 numero 2), che raffigurano beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome, e per diventare beni comuni, abbisognano di una specifica destinazione al servizio in comune. Per questi beni, affinché un locale sito nell'edificio diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117 n. 2 cod. civ., occorre
 - un' **espressa disciplina negoziale**, che, all'atto della costituzione della situazione di condominio, a detto locale di fatto assegnati la specifica destinazione al servizio comune
 - se questa manca, è necessario accettare (di volta in volta e con apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, apprezzamento riguardante le concrete vicende dell'utilizzo dell'unità immobiliare e non sindacabile in sede di legittimità - in relazione ad un vano caldaia viene invocata Cass. 4.2.2025 n. 2787) se, al momento della costituzione della situazione di condominio, **il locale sia o no destinato al servizio comune**, nella specie a vano bruciatore, raffigura un giudizio di fatto,
 - quando tale valutazione dia esito positivo e, dunque, accertata la destinazione del locale al servizio comune -nella specie a riscaldamento centralizzato- all'epoca in cui si è determinata la situazione di condominio:
 - si determina la comunione ex art. 1117 cod. civ.

- il sopravvenuto venir meno del servizio comune non comporta il venir meno della proprietà comune del locale che a quel servizio era adibito.

***** ***** *****

- ancora su impugnazione di delibera assembleare e riparto di spesa: rifacimento e manutenzione delle gronde e delle sottogronde dei balconi della facciata interna -

Di impugnazione di delibera di spesa si occupa **Cassazione civile sez. II, 19/04/2025, n.10371.**

Gli impugnanti chiedevano fosse dichiarata la nullità della delibera assembleare che *qualificando le gronde e le sottogronde dei balconi della facciata interna del Condominio come beni condominiali*, aveva ripartito le spese di rifacimento delle stesse tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Le ricorrenti sostenevano l'erroneità di tale determina, rilevando che

- le loro proprietà solitarie non prospettavano sulla facciata interna
- sostenendo in subordine, l'illegittimità del riparto delle spese ex art. 1123 comma 1 cod. civ., dovendosi applicare per il riparto l'art. 1123 comma 2 cod. civ.

La Corte di Appello respingeva il gravame avverso la decisione di primo grado che rigettava la domanda, rilevando che *le gronde e sottogronde in rame presenti solo su alcuni balconi della facciata interna, non coperte dal tetto, avessero natura di beni comuni*, malgrado la loro collocazione al di sotto dei balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini, *attesa la funzione, dalle stesse espletata, di convogliamento delle acque meteoriche in un pluviale che scaricava nella condotta fognaria condominiale*. Irrilevante risultava la circostanza che vi fosse una diversa consuetudine, pur contestata dal Condominio, attesa la facoltà dell'assemblea del condominio di assumere nuove delibere, regolandosi diversamente da come avvenuto in passato, purché in conformità ai criteri di legge. Era poi corretta la ripartizione delle spese di rifacimento delle gronde e sottogronde dei balconi tra tutti i condomini ex art. 1123 comma primo cod. civ., e non tra i soli condomini proprietari di unità immobiliari prospettanti sulla facciata interna ex art. 1123 comma 2 cod. civ., stante la natura di bene comune di tutte le facciate dell'edificio.

Per quel che qui interessa rileva l'arresto assunto dalla Corte sulla corretta applicazione del criterio di riparto ex art. 1123 co.1. (con riferimento all'art. 1117 c.c.), con riferimento agli impianti preservativi

- è consolidato orientamento (art. 1123 cod. civ., commi 1 e 2)" (Cass. 3.1.2013 n. 64; Cass. n. 4403/1999; Cass. n. 11423/1990)quello secondo il quale "in tema di condominio negli edifici le parti dell'edificio - muri e tetti (art. 1117 cod. civ., n. 1) - ovvero le opere ed i manufatti - fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 cod. civ., n. 3) - deputati a **preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni**
- le spese per la conservazione di questi beni funzionali sono assoggettate alla **ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive** ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ.,
- questi beni (proprio per la specifica funzione di preservazione) **non rientrano** fra quelle parti **suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa** ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri),

- per cui non era necessario che la Corte d'Appello effettuasse uno specifico ed autonomo accertamento sul fatto se le gronde e sottogronde dei balconi della facciata interna del Condominio fossero destinate al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, in vista della possibile applicazione del diverso criterio di riparto delle spese relative dettato dall'art. 1123 comma 2 o comma 3 cod. civ., non trattandosi del resto del riparto di spese relative alla facciata, ma di spese relative alle gronde e sottogronde dei balconi con funzione di protezione della facciata.

Il ricorso poneva – poi – il problema della qualificazione dei balconi dei condomini, da un lato come lastrici solari, e dall'altro come terrazze a livello (ribadendo l'assimilazione già cerziorata dalla corte); secondo il ricorrente le spese ad essi relative, anziché essere poste dall'amministratore, in sede di riparto, ad esclusivo carico dei condomini proprietari, avrebbero dovuto esser poste per 1/3 a carico del condomino proprietario e per 2/3 a carico dei condomini proprietari delle unità immobiliari sottostanti, o di tutti i condomini allorché la funzione di copertura era assolta rispetto al portico condominiale.

Correttamente, osserva la Cassazione, la Corte di Appello ha accertato in fatto, quanto a quelli che le ricorrenti impropriamente hanno chiamato "balconi", che di balcone non si può parlare, atteso che

- uno dei due condomini ha proceduto al rifacimento di una terrazza a livello al primo piano, che almeno parzialmente copre il portico comune, e giustifica l'applicazione analogica dell'art. 1126 cod. civ. per il riparto delle relative spese (1/3 a carico del usufruente solitario e 2/3 a carico di tutti i condomini in quanto comproprietari del portico), svolgendo una funzione di copertura analoga a quella di un lastrico solare (vedi sull'applicabilità analogica dell'art. 1126 cod. civ. dettato per il lastrico solare di uso esclusivo alle terrazze a livello che svolgono funzione di copertura ex multis Cass. ord. 14.12.2023 n. 35027; Cass. ord. 10.12.2021 n. 39376; Cass. ord. 22.11.2021 n. 35957; Cass. 28.9.2012 n.16583),
- e che l'altro ha proceduto al rifacimento del lastrico solare del quarto piano, che almeno per una parte copre, dal lato della facciata interna, i piani sottostanti, il che comporta, anche in questo caso, l'applicabilità per il riparto delle relative spese dell'art. 1126 cod. civ. (e giustifica, quindi, anche in questo caso, l'applicazione analogica dell'art. 1126 c.c. per il riparto delle spese un terzo a carico del proprietario solitario e due terzi a carico di tutti le unità solitarie poste nella proiezione della colonna d'aria verticalmente sottostante).

***** ***** *****

- in tema di revisione delle tabelle millesimali. -

Di revisione delle tabelle millesimali si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/04/2025, n.10464**.

Il ricorrente impugnava la sentenza della Corte di Appello che respingeva il suo appello avverso la decisione di primo grado che accoglieva la domanda proposta da quattro condonime per l'adozione di nuove tabelle in sostituzione di quelle nulle, fatte loro sottoscrivere dall'amministratore, redatte da un geometra incaricato dall'amministratore e sostitutive delle tabelle originarie redatte dal costruttore.

In particolare la Corte di Appello ha respinto il motivo di gravame con cui l'avvocato ricorrente aveva eccepito il difetto di contraddittorio sul presupposto che quattro sottoscrittici delle nuove – seconde – tabelle non avevano partecipato al giudizio malgrado esse fossero litisconsorti necessarie in quanto, per un verso, da ritenersi *condomine avendo i rispettivi mariti* acquistato appartamenti in

regime di comunione legale e, per altro verso, avevano sottoscritto dette tabelle da ritenersi in deroga da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c.

La Corte di Appello ha motivato il rigetto dell'eccezione sul rilievo che non vi era prova del fatto che "i coniugi asseritamente pretermessi fossero condomini" né della "presunta natura contrattuale delle tabelle, atteso che esse sono state sottoscritte per adesione, in tesi, solo da alcuni condomini e, comunque, non è neppure allegata l'eventuale deroga ai criteri legali ex art. 68 disp. att.".

La Corte di Appello ha ribadito che le tabelle "in uso su iniziativa dell'amministratore non erano mai state approvate dall'assemblea né sottoscritte per adesione da tutti i condomini".

Il ricorrente ha visto (seppur in parte) accolto il ricorso.

La corte non ha condiviso la censura sull' **integrità del contraddittorio**, rilevando che *il ricorrente insiste sul fatto che tra le mogli dei quattro condomini e i quattro condomini sussisteva un regime di comunione legale*. Da questo fa derivare, come conseguenza automatica, che *le stesse siano state a loro volta condomine e quindi litisconsorti necessari*.

A questa ricostruzione la Corte ha correttamente escluso l'automatismo, atteso che **ai sensi dell'art. 177, lett. a), c.c.** costituiscono oggetto della comunione non tutti gli immobili acquistati in regime di comunione legale ma "**gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi ai beni personali**" indicati dall'**art. 179 c.c.**

Fondato è, invece, il motivo con il quale il ricorrente si duole della violazione degli artt. 112 e 324 c.p.c. per avere la Corte d'Appello ritenuto le nuove tabelle applicabili a partire dal passaggio in giudicato della sentenza di primo grado senza necessità di riforma della statuizione contenuta nella stessa sentenza per cui le tabelle revisionate erano "in vigore dalla pubblicazione" della sentenza.

Ribadisce la Corte che **la sentenza, di cui all'art. 69 disp. att. c.c., che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari, espressi nella tabella millesimale, non ha natura dichiarativa ma costitutiva**, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini (Cass. Sez. 2 -, ordinanza n.23793 del 04/09/2024). Ne consegue che "**l'efficacia** di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato" (Cass. che Sez. 3, Sentenza n.5690 del 10/03/2011).

E' un errore formale quello del giudice di appello che, pur avendo dichiarato "corretta" la "tesi" dell'allora appellante per cui "*le nuove tabelle sono applicabili solo dal passaggio in giudicato della sentenza e non dalla sua pubblicazione*", ha tuttavia *inspiegabilmente respinto il motivo di appello formulato dall'attuale ricorrente contro la sentenza di primo grado che aveva affermato che le tabelle dovevano essere considerate in vigore dalla pubblicazione della sentenza*; l'errore di diritto è evidente e sussiste anche l'interesse a denunziarlo in sede di legittimità, posto che il ricorrente lamenta, di essere stato condannato al pagamento del contributo unificato ex art. 13, comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002 in virtù dell'erroneo rigetto integrale dell'appello.

Quindi, accolto questo motivo, è disposta la cassazione della sentenza in relazione al motivo accolto e, non essendovi necessità di accertamenti in fatto, la causa può e deve essere decisa nel merito ex art. 384 comma 2 cpc, **dichiarandosi che le nuove tabelle sono applicabili solo dal passaggio in giudicato della sentenza di appello**.

***** ***** *****

- sostituzione della scala esistente, "meno comoda rispetto ad una scala lineare realizzata applicando le attuali norme": non è innovazione perché esclusivamente volta "a garantire il miglior godimento della cosa comune" -

Di innovazione (e gravosità) si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/04/2025, n.10473.**

Il proprietario di uno dei cinque appartamenti facenti parte del condominio impugnava la delibera assunta dall'assemblea, con cui era stato *deciso il rifacimento delle rampe delle scale tra il seminterrato e il secondo piano dell'edificio.*

Tribunale e Corte di Appello rigettavano il gravame, rilevando che

- il rifacimento della scala non era qualificabile come "innovazione" essendo invece una mera "ristrutturazione diretta a rendere più comodo il godimento della cosa comune",
- la delibera era stata validamente assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. anche "in relazione a ciascun condominio parziale",
- la spesa per il rifacimento delle scale non poteva essere ritenuta eccessivamente gravosa o voluttaria in considerazione del costo stimato dal CTU rapportato al valore dell'immobile.

La sentenza è ricorsa per Cassazione, che, tuttavia, rigetta il ricorso.

A)

Innanzi tutto un "metro di giudizio" ritenuto adeguato per valutare l'eccessiva gravosità: va comparativamente considerata, conferma la Corte,

- l'entità della spesa ricadente sul condomino dissidente
- il valore complessivo dell'immobile

B)

Più interessante il secondo (pur rigettato) motivo, secondo il quale la Corte sarebbe incorsa nella violazione o falsa applicazione degli artt. 1120, 1136 c.c., 36 disp. att. c.c. "per non avere la Corte di Appello valutato

- la necessità, in caso di **condomini parziali, di convocazione, delibere e approvazioni separate**
- per non aver qualificato come **innovazioni ex 1120 c.c. le opere di rifacimento** delle scale e per non aver valutato il mancato raggiungimento del quorum di cui all'art. 1136, comma 5 e comunque di cui ai commi 2 e 4 del medesimo articolo".

Queste le ragioni sulla quali si ancora l'infondatezza del motivo.

- in fatto, l'intervento deliberato consisteva nella sostituzione della scala esistente, costruita negli anni 1953/1959, che era "meno comoda rispetto ad una scala lineare realizzata applicando le attuali norme"
- ha qualificato l'opera come "diretta a garantire il miglior godimento della cosa comune" escludendo trattarsi di "innovazione".

Una tale determinazione è perfettamente coerente con il consolidato orientamento di legittimità.

In punto innovazione: "costituisce innovazione **ex 1120 c.c. non qualsiasi modificazione** della cosa comune, ma solamente quella che

- alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione,
- determini la trasformazione della sua destinazione,

Quindi, il bene, a seguito delle opere eseguite, deve presentare

- a. una diversa consistenza materiale
- b. risulta utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere.

Laddove – di contro- non vi sia alterazione materiale, trasformazione che determinano o una diversa consistenza materiale o una diversa utilizzazione) risponde esclusivamente allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, non si ha innovazione, ma “uso più intenso” ex art.1102 c.c., che, pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c.” (a conforto, si invocano Cass. n. 240 del 1997; Cass. n.2940 del 1963).

Sintetizzando: *"In sostanza, perché possa avversi innovazione è necessaria l'esecuzione di opere che, incidendo sull'essenza della cosa comune, ne alterino l'originaria funzione e destinazione. Inoltre, proprio perché oggetto di una delibera assembleare, l'esecuzione di opere, per integrare una innovazione, deve essere rivolta a consentire una diversa utilizzazione delle cose comuni da parte di tutti i condòmini"* (Cass. 945 del 2013).

C)

Smentita è anche la prospettazione del condono ricorrente in tema di condominio parziale.

In punto di fatto si è accertato che il condominio è costituito da cinque appartamenti e che vi è una (sola) scala che dal seminterrato conduce al primo piano e poi al secondo piano dell'edificio. La scala, dunque, era "una parte comune dell'edificio" (sentenza pagina 11), dovendosi escludere che *ogni rampa di scale sarebbe oggetto di un condominio parziale*, fatto cenno a tali condòmini parziali incidentalmente e con isolata affermazione.

Ciò esclude che si possa concretamente parlare di condominio parziale:

- la fattispecie del condominio parziale, che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, comma 3, c.c., si configura "ex lege" quando un bene risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene (tra le varie, Cass. n.791 del 16/01/2020)
- il ricorrente, quindi, erroneamente afferma che la rampa che conduce al suo appartamento (e che non ha le caratteristiche tecniche definite nel precedente punto) sarebbe in pari misura di proprietà sua e del proprietario dell'appartamento sullo stesso piano "in relazione agli atti di acquisto dei vari proprietari dove le singole rampe venivano inserite in capo ai medesimi pro quota, secondo il sistema tavolare", senza – peraltro considerare l'ulteriore funzione di accesso al tetto (che è bene comune a tutti i partecipanti).

***** ***** *****

- un principio di ordine generale: sull' usucapione di bene comune -

Basta riportare qualche stralcio (che conferma precedenti arresti) di **Cassazione civile sez. II, 22/04/2025, n.10487**, che si occupa del problema dell' usucapione di bene comune (toccando – in termini generali, anche se con riferimento alla comunione ereditaria, il problema – omologo - dell' usucapione di bene comune).

In un più articolato contesto processuale, veniva respinta la domanda di usucapione avanzata da uno dei comuniti e contestualmente disposto lo scioglimento della comunione ereditaria.

Deduceva il ricorrente (nel giudizio di merito) che l'esercizio pubblico del possesso da parte sua, sarebbe stato provato e sarebbe desumibile non solo dall'*avvenuta locazione del bene a terzi* e dalla

sussistenza di *un'ipoteca giudiziale esclusivamente sui suoi beni* a seguito di un giudizio di risarcimento del danno promosso da alcuni condomini, ma anche dalla *sua partecipazione alle assemblee di condominio*, a differenza del controricorrente, invece, mai convocato.

La Corte ha occasione di ribadire alcuni principi di vero assolutamente incontestati sull'usucapione di un bene comune.

- secondo la giurisprudenza di legittimità, osserva la Corte (cfr. Cass. n. 5226/2002),
 - non è necessaria l'interversione del titolo del possesso (artt. 1102, 1164 e 1411 cc)
 - ma è sufficiente l'estensione del possesso medesimo in termini di esclusività.
- Per avversi esclusività (Cass. n. 1783/93, Cass. n. 5687/96, Cass. n. 7075/99)
 - non è sufficiente che gli **altri partecipanti si siano astenuti** dall'uso della cosa,
 - ma è – altresì – necessario che **il comproprietario**
 - **ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui**
 - in modo tale da **evidenziare una inequivoca volontà di possedere "uti dominus"** e non più "uti condominus"
 - questi requisiti, ricorda la Corte, *non* possono ritenersi integrati dal semplice fatto che il *comproprietario abbia utilizzato ed amministrato il bene, provvedendo fra l'altro al pagamento delle imposte e alla manutenzione*. Sono attività, dice la Corte, che sono assistiti dalla **presunzione "juris tantum"** che egli abbia agito nella qualità di **comproprietario** e che abbia anticipato le spese anche relativamente alla quota degli altri comunisti
 - secondo Cass. n. 7221/2009,
 - il coerede che dopo la morte del de cuius sia rimasto nel possesso del bene ereditario, può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso;
 - egli, che già possiede animo proprio ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad **estendere tale possesso in termini di esclusività**,
 - ciò avviene quando il coerede **(a) gode del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui** **(b)** e tale da **evidenziare una inequivoca volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus**, **(c) non** essendo **sufficiente** che gli altri partecipanti **si astengano dall'uso** della cosa comune
 - si invoca a conferma il precedente di Cass. n. 24133/2009, per la quale può integrare possesso idoneo all'acquisto per usucapione del bene medesimo *solo quando presenti connotati di esclusività e incompatibilità con il compossesso degli altri partecipanti e si traduca, pertanto, in un'attività durevole, apertamente contrastante e inoppugnabilmente incompatibile* con il possesso altrui, e non anche - pertanto - per il mero fatto che si risolva in una utilizzazione di detto bene più intensa o diversa da quella praticata dagli altri comunisti o condomini; conformemente, ricorda la Corte a Cass. n. 21612/2021; Cass. n. 5416/2011; Cass. n. 23539/2011; Cass. n. 6775/2012; Cass. n. 17630/2013; Cass. n. 11903/2015)
- Tale ammaestramento è stato confermato anche dalla più recente giurisprudenza (si richiama Cass. n. 35067/2022), secondo la quale

- il coerede, prima della divisione, può usucapire la quota degli altri coeredi, senza necessità di invertire il titolo del possesso, allorché eserciti il proprio possesso in termini di esclusività, ossia in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare l'inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", della cui prova è onerato,
 - ma – perché ciò avvenga - non è però sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa
 - la volontà di esercitare un possesso "uti dominus" non può desumersi dal fatto che lo stesso ha utilizzato e amministrato il bene ereditario attraverso il pagamento delle imposte e lo svolgimento di opere di manutenzione, operando la presunzione "iuris tantum" che egli abbia agito nella qualità di coerede e abbia anticipato anche la quota degli altri
 - ancora, altra decisione (Cass. n. 9359/2021) ha precisato che il coerede che, dopo la morte del "de cuius", sia rimasto nel possesso del bene ereditario può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso;
 - a tal fine, però, egli, che già possiede "animo proprio" ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, godendo del bene con modalità incompatibili con la possibilità di godimento altrui e tali da evidenziare un'inequivocabile volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", risultando a tal fine insufficiente l'astensione degli altri partecipanti dall'uso della cosa comune
 - in particolare la gestione della locazione (stipula di un contratto e, possiamo ipotizzare, anche la "gestione del condominio"), nello specifico: la conclusione di un contratto di locazione della cosa comune da parte del singolo comunista, richiama la Corte l'ammaestramento delle Sezioni Unite, che hanno affermato che **la locazione rientra nell'ambito della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quella di cui all'art. 2032 cod. civ.**, sicché, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore può ratificare l'operato del gestore e, ai sensi dell'art. 1705, secondo comma, cod. civ., applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nel citato art. 2032 cod. civ., esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondente alla rispettiva quota di proprietà indivisa (Cass. S.U. n. 11135/2012).
- ***** ***** *****

- sempre in tema di divisione: ribadito un principio generale già affermato dalle Sezioni Unite: atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001 -

Ancora di scioglimento della comunione si occupa **Cassazione civile sez. II, 22/04/2025, n.10499**, ribadendo un principio già consacrato da un arresto delle SS.UU.

E' sufficiente riportare – pressochè integralmente – il disteso motivazionale.

Veniva dedotta la violazione e falsa degli artt. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 40, co. 2, L. n. 47/1985, 112 e 342 c.p.c., per aver la Corte territoriale omesso di considerare la doglianaza

dell'appellante sull'avvenuta inclusione in un'unica quota di parti edificate condonate rispetto ad altre non condonate. Deduceva l'appellante (ricorrente) che la sentenza del Tribunale sarebbe affetta da invalidità per aver disposto la divisione di beni tra i condividenti nonostante la violazione delle regole urbanistiche che rendeva impossibile la predisposizione di un progetto di divisione.

La Corte afferma la fondatezza del motivo, rilevando che:

- la Corte nella sua più autorevole composizione (Cass. S.U. n. 25021/2019), a mente dei quali gli **atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità** prevista dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17 della legge n. 47 del 1985) e dall'art. 40, comma 2, della L. n. 47 del 1985, per gli **atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti**, ove da essi non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (aggiungiamo noi: si tratta – come la Corte ha precisato – di nullità formale)
- quando sia proposta **domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria** che sia), il giudice **non può disporre la divisione** che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, **in assenza della dichiarazione circa gli estremi** della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47,
- la **regolarità edilizia** del fabbricato costitutrice **condizione dell'azione ex art. 713 c.c.**, sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale
- la mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono **rilevabili d'ufficio** in ogni stato e grado del giudizio (anche con specifico riferimento alla rilevabilità di ufficio del **carattere abusivo degli immobili**, in presenza di interventi realizzati senza il formale rilascio dei provvedimenti abilitativi che rendano i beni privi di quella riferibilità rispetto agli eventuali titoli emessi per la loro costruzione .

La sintesi: **la regolarità urbanistica degli immobili secondo le precisazioni dettate da Corte, oltre che nella citata Cass. S.U. n. 25021/2019, nella quasi coeva Cass. S.U. n. 8230/2019, costituisce un fatto costituivo della pretesa allo scioglimento della comunione**, la cui verifica è doverosa e, come detto, va compiuta anche ex officio e finanche in grado di appello, sempre che sulla questione non si sia espressamente pronunciato il giudice di primo grado, posto che in tale limitata ipotesi si impone effettivamente la proposizione, da parte di chi intenda contestare la correttezza della conclusione raggiunta, di uno specifico motivo di appello.

***** ***** *****

- sulla rilevanza del titolo per attribuire la proprietà (solitaria o condivisa) di un bene-

Anche se resa in tema di revocazione di sentenza della Cassazione (E, dunque, con una rilevanza essenzialmente processuale) è interessante il dictum di **Cassazione civile sez. II, 23/04/2025, n.10736**

La'ottore esponeva di aver aver acquistato un appartamento in un edificio *individuato all'interno 4 della scala destra* e che la convenuta, proprietaria di altro interno (a sua volta parte di una più ampia

unità articolata su due livelli) nel corso di modifiche strutturali della sua proprietà aveva inglobato al proprio appartamento una porzione del sottotetto di pertinenza del proprio appartamento e chiedeva, per l'effetto, il riconoscimento della proprietà del sottotetto con condanna della convenuta alla riduzione in pristino.

La convenuta sosteneva l'infondatezza della domanda dell'attore, in quanto la porzione rivendicata era in realtà il locale cucina della propria consistenza, fisicamente separata, in confine, dal solaio, costituente soffitto tra i due immobili e spiegava domanda riconvenzionale per sentir condannare l'attore a contribuire alla realizzazione delle opere di consolidamento e separazione tra le due proprietà.

Il Tribunale accoglieva la domanda e dichiarava "*che il locale sottotetto ... era pertinenza dell'appartamento interno e quindi di proprietà dell'attore per averlo acquistato in forza dell'atto dell'atto di acquisto e comunque in virtù di atti di provenienza precedenti*".

La Corte d'Appello rigettava il gravame, ritenendo corretta la decisione del giudice di primo grado, richiamando, nel dettaglio, il fatto che al sottotetto al convenuta era acceduta mediante la rottura del muro di spina di divisione dell'unico vano di cui era composto il proprio interno.

La convenuta soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che veniva dichiarato inammissibile, sotto il profilo della ricorrenza della c.d. "doppia conforme".

Poichè la limitazione al ricorso per tale ragione non risultava concretamente invocabile rationae temporis, veniva proposto ricorso per revocazione, che la Corte accoglieva rilevando che *l'errore di fatto rilevante ai fini della revocazione della sentenza*, compresa quella della Corte di Cassazione, presuppone *l'esistenza di un contrasto tra due rappresentazioni dello stesso oggetto, risultanti una dalla sentenza impugnata e l'altra dagli atti processuali*; il detto errore deve: a) consistere in un errore di percezione o in una mera svista materiale che abbia indotto, anche implicitamente, il giudice a supporre l'esistenza o l'inesistenza di un fatto che risulti incontestabilmente escluso o accertato alla stregua degli atti di causa, sempre che il fatto stesso non abbia costituito oggetto di un punto controverso sul quale il giudice si sia pronunciato, b) risultare con immediatezza e obiettività senza bisogno di particolari indagini ermeneutiche o argomentazioni induktive; c) essere essenziale e decisivo, nel senso che, in sua assenza, la decisione sarebbe stata diversa (Cass. Sez. 6-2 10-6-2021 n. 16439 Rv. 661483-01, Cass. Sez. 3 14-2-2006 n. 3190 Rv. 590611-01).

Nella fattispecie l'errore si sostanziava nell'errata percezione sulla data di inizio del giudizio di appello che ha determinato l'applicazione dell'art. 348 ter c.p.c. e la conseguente inammissibilità del motivo fondato su omesso esame su fatto decisivo oggetto di discussione e sulla conseguente inammissibilità anche del motivo successivo.

Trascorrendo al merito rileva la Corte che:

- gli atti di provenienza dei due appartamenti sono perfettamente coerenti ed hanno ad oggetto i due immobili che si sovrappongono l'uno all'altro
- l'esame di detti atti pubblici di provenienza, secondo parte ricorrente, sarebbe stato assolutamente omesso dalla Corte
- le **caratteristiche strutturali e funzionali** dei vani sottotetto ai fini dell'attribuzione della proprietà quale pertinenza dell'appartamento sottostante, **rilevano salvo che il titolo disponga diversamente** (principio, dunque, che viene integralmente ribadito).
- La proprietà del sottotetto si determina infatti in base al titolo;

- l'errore del giudice di merito si sostanziava nel fatto che questi non aveva tenuto in nessun conto gli atti pubblici di provenienza
- dai titoli si ricavava effettivamente che i sottotetti erano di proprietà della convenuta interponendosi tra il l'appartamento dell'attore ed il tetto
- la Corte di Appello non aveva punto esaminato detto titolo, il cui esame era necessario anche al fine di stabilire la data di venuta ad esistenza e di inglobamento del sottotetto nell'appartamento della ricorrente

Da ciò l'annullamento (in revocazione) della sentenza e la remissione degli atti al giudice del rinvio.

due motivi di ricorso, cassa la predetta sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese dei giudizi di legittimità, alla suddetta Corte d'Appello in diversa composizione.

***** ***** *****

- ancora sui requisti del c.d. bilancio, rectius: rendiconto. Una conferma sui canoni della chiarezza, intellegibilità e specificità -

Ribadisce (e richiama) principi noti **Cassazione civile sez. II, 24/04/2025, n.10869**

Alcuni condomini impugnavano la delibera condominiale con la quale era stato approvato il bilancio consuntivo ed il coeve piano di riparto tra i condomini per violazione dei principi di chiarezza, intellegibilità e specificità del rendiconto, con riferimento ad alcune voci di spesa.

Il Tribunale accolse l'opposizione ed annullò la delibera.

Di contrario avviso andò la Corte di appello che, di contro, rigettò l'opposizione, ritenendo che il rendiconto non dovesse riportare analiticamente i documenti specificativi delle singole voci di spesa, potendo i condomini fare richiesta di tale documentazione all'amministratore.

Sostanzialmente confermando tale determinazione, la Cassazione rigettò il gravame, ribadendo principi assolutamente consolidati

- costituisce jus receptum (si cita Cassazione civile sez. II, 09/10/2023, n.28257; Cassazione civile sez. VI, 18/01/2023, n.1370; Cass. Civ., Sez. II, 07/07/2000, n. 9099). quello in forza del quale il **rendiconto è funzionale all'esigenza di porre i condomini in condizione di sapere** come sono stati concreteamente spese le quote versate dai condomini, cui corrisponde l'obbligo dell'amministratore di mettere a disposizione degli stessi la documentazione giustificativa delle spese ivi indicate
- pertanto, il bilancio **non deve essere redatto in forma rigorosa, atteso che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società**
- per esser valido, tuttavia, il **rendiconto deve essere privo di vizi intrinseci** e deve essere **accompagnato dalla documentazione** che giustifica le spese sostenute
- deve, inoltre (Cassazione civile sez. II, 14/02/2017, n.3892), **essere intellegibile**, al fine di consentire ai condomini che, generalmente, non hanno conoscenze approfondite sul come un bilancio debba essere formato, di **poter controllare le voci di entrata e di spesa**, anche con riferimento alla specificità delle partite; invero, come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c., che si applica anche nell'ipotesi di rendiconto condominiale, la specifica indicazione delle partite costituisce il presupposto fondamentale perché esse possano essere contestate

- il sindacato giudiziale sul c.d. “bilancio” **non può estendersi alle censure inerenti la vantaggiosità** delle scelte dell’assemblea ma solo sulla loro legittimità (Cassazione civile sez. VI, 17/08/2017, n.20135).

Questi principi, osserva la corte, sono stati puntualmente rispettati dal giudice di prossimità, atteso che:

- a. esaminando il rendiconto e le singole voci in esso riportate, ha ritenuto che il condomino potesse *distinguere le diverse partite e le voci di spesa*, soddisfacendo il requisito di specificità e chiarezza
- b. i condomini avevano avuto la *possibilità di esaminare preventivamente la documentazione* messa a disposizione dell’amministratore e di verificare la corrispondenza dei dati riportati con le voci di spesa indicate nel rendiconto
- c. in *presenza della documentazione giustificativa delle spese, ai condomini non era stato precluso di farne richiesta all’amministratore*, richiedere chiarimenti e svolgere le verifiche sulle spese sostenute dal Condominio.

Da ciò il rigetto del ricorso.

***** ***** *****

- ancora in tema di condominio, distanze godimento differenziato ex art.1102 c.c. -

interessante, pur nella sua stringatezza argomentativa, il dictum di **Cassazione civile sez. II, 26/04/2025, n.10942**

La Corte d’Appello di Palermo, riformava la sentenza di primo grado, rigettando la domanda con la quale l’attore si era doluto della violazione delle distanze legali di cui all’art. 907 cod. civ., poste a tutela della veduta dal medesimo esercitata.

Si discuteva della messa in opera di una veranda da parte dei convenuti avrebbe leso il diritto dell’attore, proprietario d’un appartamento, posto al piano immediatamente superiore, della veduta in appiombio esercitata dalla terrazza di proprietà esclusiva.

Il ricorrente denunciava la violazione degli artt. 907,1102 cod. civ.. la Corte ha ritenuto il motivo manifestamente fondato, posto che

- la Corte ha affermato che nella fattispecie evocata in causa veniva in considerazione non solo l’uso di un bene di proprietà esclusiva (terrazza appartenente all’appartamento di proprietà dei convenuti), ma anche quello di un bene condominiale, qual è il muro perimetrale del fabbricato, sul quale si aprono le vedute dell’ultimo piano, al quale è appoggiata la copertura della veranda che risulta inglobato nel nuovo vano realizzato per la chiusura della veranda stessa
- doveva, dunque, farsi riferimento all’art. 1102 c.c. (specificamente applicabile, giusta il rinvio dell’art. 1139 c.c.) che, nello stabilire i **poteri e i limiti di ciascun partecipante** nell’uso dei beni comuni, fissa al tempo stesso le **condizioni di licetità** della condotta del comunista consentendo la più intensa utilizzazione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva, purché non si **alteri** la destinazione del bene e non si **impedisca** l’altrui pari uso”

La perimetrazione giuridica della fattispecie consente di individuare, in concreto, l’errore in cui la Corte di prossimità è incorsa: l’attore non aveva lamentato che i convenuti avessero fatto *un uso più*

intenso e non consentito della cosa comune; né, tantomeno, aveva sostenuto la non conformità a legge delle reciproche servitù imposte dal modo d'essere del fabbricato condominiale.

Di contro – va rilevato - l'attore aveva agito per la tutela del proprio diritto di *godere della veduta d'affaccio* dalla terrazza di proprietà esclusiva.

Diritto alla veduta e determinazione del canone del pari uso, dunque, sono due diverse sfere giuridiche (che non possono essere omologate).

Onere del giudice adito, dunque, era quello di verificare se, in concreto, il manufatto realizzato (ed oggetto di contestazione) **violava la veduta in appiombato dell'appellato, andando ad incidere l'integrità della veduta in appiombato lesa da manufatti messi in opera dal proprietario dell'appartamento sottostante** (cfr., ex multis, Cass. nn. 15906/2024, 6277/2023, 2973/2023, 20287/2022, 5732/2019, 7269/2014, 955/2013).

***** ***** *****

- una fattispecie non direttamente riconducibile alla materia condominiale, ma che al condominio può sicuramente interessare: interdizione di area comune mediate paletto con catena. Il diritto di abitazione non è estensibile all'accesso di autovetture -

La potenziale assimilabilità della fattispecie esaminata al godimento di bene comune, suggerisce di far cenno al dictum di **Cassazione civile sez. II, 29/04/2025, n.11256**

I proprietari di un appartamento situato al secondo piano di un edificio, convenivano in giudizio la proprietaria di altre unità immobiliari del medesimo edificio e, lamentando che la convenuta aveva apposto un paletto con catena a chiusura dell'accesso al cortile di proprietà comune, ne hanno chiedevano la condanna alla rimozione di tale chiusura e al risarcimento dei danni.

La convenuta si costituiva assumendo di essere proprietaria esclusiva del cortile e chiedendo il rigetto della avversa domanda.

Tribunale (e Corte di Appello) accoglievano il gravame.

La sentenza veniva ricorsa per Cassazione, in punto risarcimento del danno da mancato utilizzo del bene. Il gravame è accolto, sulla base di un ragionamento che è interessante richiamare.

Lamentavano i ricorrenti la "violazione e falsa applicazione dell'art. 2 Cost. in relazione al diritto di abitazione e relativo risarcimento dei danni non patrimoniali": il ragionamento della Corte d'Appello, laddove afferma che se il diritto di proprietà non è diritto inviolabile 10 e invece il diritto di abitazione, non considera che il diritto tutelato dall'art. 2 Cost. è quello alla abitazione in quanto tale e non il diritto di parcheggiare l'autovettura in un cortile.

Motivo che la Cassazione ritiene fondato, atteso che:

- il danno non patrimoniale è risarcibile quando il fatto illecito abbia violato in modo grave diritti inviolabili della persona, come tali oggetto di tutela costituzionale,
- la Carta costituzione riconosce e garantisce la proprietà privata, ma non la inquadra tra i diritti fondamentali della persona umana, per i quali soltanto è predicabile una connotazione di inviolabilità, e di primarietà (in tal senso v., per tutte, Cass. n. 9652/2013)
- la Corte d'Appello ha poi però ritenuto che nel caso in esame fosse stato violato il diritto di abitazione, la cui inviolabilità va ricavata dall'art. 2 della Costituzione, "per l'incidenza del mancato utilizzo della corte per l'accesso con autovetture sul diritto al godimento dell'abitazione"

- così facendo, tuttavia, il giudice di appello non ha considerato che sì "il diritto al normale **svolgimento della vita familiare** all'interno della propria abitazione" è diritto costituzionalmente garantito, nonché tutelato dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo (cfr. Cass., sez. un., n. 2611/2017), ma tale **diritto non può certamente essere invocato in relazione a una mera area cortilizia e alla possibilità di ivi parcheggiare la propria autovettura.**

***** ***** *****

- una controversia in tema di amministratore giudiziario di beni in comunione, risolta con il richiamo “analogico” alla disciplina dettata in tema di amministratore di condominio -

Va letta con particolare attenzione **Cassazione civile sez. II, 29/04/2025, n.11261**

Due eredi proponevano opposizione avverso il decreto ingiuntivo che portava la loro condanna al pagamento del compenso liquidato in favore dell' amministratore giudiziario dei beni ereditari.

Osservarono che il professionista non aveva adempiuto correttamente ai propri doveri di amministratore; non aveva effettuato pagamenti in favore di creditori dell'eredità, pur avendo a disposizione più che sufficiente provvista, non aveva venduto il raccolto e non aveva provveduto a sgombrare beni mobili che occupavano il compendio di proprietà delle opposenti; rilevarono inoltre che le "dimissioni" da lui presentate, erano nulle, in quanto assunte in violazione dell'art. 1105 c.c.

Questa eccezione di inadempimento veniva ritenuta infondata dal Tribunale, che – tuttavia – revocava il decreto, ma solo perché parte dell' importo era stato nelle more corrisposto.

Il gravame veniva rigettato dalla Corte di Appello, ma i soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, che – tuttavia – la Corte riteneva infondati.

Infatti:

- il fatto che il conto corrente della comunione fosse stato giudizialmente bloccato (impedendo, quindi, all' amministratore di effettuare qualsivoglia pagamento) rendeva applicabile l'art. 1727 c.c., che subordina la rinuncia al mandato alla presenza di una giusta causa
- questa disposizione – dice la Cassazione – è applicabile anche all'amministratore della comunione ereditaria nominato dal giudice ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c.,
- a conferma della applicabilità dell'art. 1727 c.c., l'orientamento di legittimità relativo all'**amministratore di condominio nominato dall'autorità giudiziaria** ai sensi del primo comma dell'art. 1129 c.c., consente di affermare che in base **la nomina dell'amministratore da parte del Tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, non muta la posizione dell'amministratore stesso**, il quale, benché designato dall'autorità giudiziaria, instaura con i condomini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice (così Cass. 11717/2021, v. pure Cass. 21966/2017 richiamata dalla Corte d'Appello).

***** ***** *****

**andrea andrich
avvocato in venezia**