

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Maggio 2025

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

di particolare interesse in questo numero:

12189 oneri consortili e prescrizione: analogia con la prescrizione degli oneri condominiali, che non vanno “pagati periodicamente ad anno o in termini più brevi”

12416 condominio e foro del consumatore in controversia con il professionista: non c'è incompetenza per clausola di deroga contrattuale, se è rispettato il foro del consumatore

12612 condominio, comunione parziale e 1117 c.c.: è onere di chi contesta la condominialità superare la “presunzione” ex art. 1117 c.c.

12731 condominio e patrocino a spese dello stato

12919 ancora su innovazioni solitarie e limiti regolamentari : in particolare, affermazione di una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero "decoro architettonico". Un vincolo contrattuale di immodificabilità

13014 in tema di supercondominio e la strada di accesso e proprietà esclusiva delle strade interne e delle aree di parcheggio attigue a tali strade: rivendica o negatoria servitutis. Ancora su 1117 e presunzione di condominialità

13215 ricorso per reintegra nel possesso e legittimazione reciproca

13378 una precisazione sul titolo di debenza delle spese condominiali e sulla parametrizzazione del danno da mancato utilizzo del bene

14039 Prima esplicita pronuncia sulla durata dell'incarico dell'amministratore: inammissibile la richiesta di revoca nel caso di amministratore già cessato: il limite della prorogatio. Una questione irrisolta. Una decisione che presenta non poche criticità e che richiederà sicuri approfondimenti.

14424 nullità ed annullabilità della delibera, con riferimento alla questione “quorum” . Imputabilità cronologica della spesa e compenso dell'amministratore (prima e dopo la novella): è nullità di ordine testuale

14428 nullità della nomina ad amministratore per indicazione solo forfettizzata del compenso: idoneità della definizione del compenso ove le remunerazione sia indicata non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale.

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

MAGGIO 2025

11497 Interventi sul sottotetto, verbale di contestazione e querela di falso ed ambito dei poteri certificatori

11612 una questione di potenziale impatto condominiale: Nullità del decreto ingiuntivo per difetto di sottoscrizione. Una vittoria di Pirro

11930 ancora in tema di eliminazione barriere architettoniche e disciplina delle distanze: la deroga è possibile solo in ambito condominiale

11972 ancora su locazione ed usucapione

12024 un problema di ordine generale: vincolo di destinazione a parcheggio: commerciabilità degli spazi a parcheggio in eccedenza e, comunque, riserva sul diritto di utilizzazione

12140 erogazione di contributi post sisma: non omologabilità nel perimetro definito dall'art. 1123 c.c.

12189 oneri consortili e prescrizione: analogia con la prescrizione degli oneri condominiali, che non vanno "pagati periodicamente ad anno o in termini più brevi"

12416 condominio e foro del consumatore in controversia con il professionista: non c'è incompetenza per clausola di deroga contrattuale, se è rispettato il foro del consumatore

12612 condominio, comunione parziale e 1117 c.c.: è onere di chi contesta la condominialità superare la "presunzione" ex art. 1117 c.c.

12613 legittimazione dell'amministratore ed integrazione del contraddittorio. Un implicito richiamo alla soggettività del condominio, che può esser parte stanziata. Il contraddittorio è necessario quando, oltre che all'accertamento della proprietà esclusiva di un bene "comune" da parte di un terzo, si ha riguardo anche alla condanna al rilascio di detto bene

12628 decreto ingiuntivo contro il condominio per saldo lavori ed opposizione del proprietario solitario: una decisione in rito

12650 ancora in tema di destinazione di area esterna a parcheggio: una precisazione in tema di legittimazione

12660 scioglimento di comunione e prova della "comproprietà": un ragionamento sulla prevalenza del titolo da estendere analogicamente al condominio

12683 un obiter: il regolamento negoziale (proprio perché contratto) impone in giudizio la presenza di tutti i condomini

12780 la conferma di un orientamento consolidato: limiti alla facoltà di trasformazione del tetto in terrazza solitaria; disciplina della sopraelevazione; sulle innovazioni solitarie e collettive

12808 ancora in tema di distanze: l'usucapione del diritto al mantenimento di alberi a distanza inferiore dalla legale

12731 condominio e patrocino a spese dello stato

12856 un' accenno a possibili motivi di impugnazione di delibera di supercondominio

12857 ancora su nascita del condominio e proprietà condivisa quale titolo sufficiente per insorgere dell'onere di contribuzione

12919 ancora su innovazioni solitarie e limiti regolamentari : in particolare, affermazione di una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero "decoro architettonico"

12921 ancora su inopponibilità del regolamento condominiale e richiesta demolizione di corpo di fabbrica realizzato sull'area scoperta in proprietà solitaria

12922 condominio, appalto e gravi difetti: una conferma

12968 condominio e risarcimento del danno per l'occupazione del tetto condominiale mediante l'apposizione di un'insegna luminosa: è ribadito il principio per cui non la regola nemini res sua servit non si applica in tema di condominio negli edifici, non sussistendo, in tal caso, la (necessaria) identità delle posizioni soggettive (dovendosi, all'uopo, distinguere tra la qualità di proprietario e quella di comproprietario)

13014 in tema di supercondominio e la strada di accesso e proprietà esclusiva delle strade interne e delle aree di parcheggio attigue a tali strade: rivendica o negatoria servitutis. Ancora su 1117 e presunzione di condominialità

13093 in materia condominiale una questione sulla ritualità della notifica (nulla e non inesistente) alla società cancellata dal registro delle imprese

13111 ancora sull'invocabilità dell'art. 1117 c.c. nel caso di scala realizzata sul ballatoio accertato come comune e conducente a un bene comune come il lastrico solare

13157 sulla controversia avente ad oggetto la richiesta di demolizione di un corpo di fabbrica realizzato sul terrazzo in violazione del regolamento condominiale e delle norme del piano regolatore in materia di distanze. Sulla ristrutturazione edilizia e la nozione di costruzione

13197 su condominio (minimo) e distanze: 873 c.p.c. e distanza radiale o lineare. Ribadito l'ammaestramento sull'applicazione, in condominio, delle norme sulle distanze, secondo il canone della specialità e compatibilità. Una digressione sull'indennità di sopraelevazione.

13215 ricorso per reintegra nel possesso e legittimazione reciproca

13378 una precisazione sul titolo di debenza delle spese condominiali e sulla parametrizzazione del danno da mancato utilizzo del bene

13515 una singolare fattispecie: due ordinanze – ingiunzioni (nei confronti del condominio e dei singoli condomini) ritualmente opposte e riunite in un unico giudizio.

14039 Prima esplicita pronuncia sulla durata dell'incarico dell'amministratore: inammissibile la richiesta di revoca nel caso di amministratore già cessato: il limite della prorogatio. Una questione irrisolta. Una decisione che presenta non poche criticità e che richiederà sicuri approfondimenti.

14391 una precisazione sul momento rilevante per la decisione in tema di divisione

14424 nullità ed annullabilità della delibera, con riferimento alla questione "quorum". Imputabilità cronologica della spesa e compenso dell'amministratore (prima e dopo la novella): è nullità di ordine testuale

14428 nullità della nomina ad amministratore per indicazione solo forfettizzata del compenso: idoneità della definizione del compenso ove la remunerazione sia indicata non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale.

14611 una decisione in rito su fallimento ed oneri condominiali (ma da cui si possono trarre utili indicazioni nel caso di insinuazione la passivo per il pagamento degli oneri condominiali). Alcuni suggerimenti pratici.

14682 condominio, pignoramento presso terzi, cessione di credito e cessione di contratto

14714 ancora su condominio e presunzione di condominialità. In particolare, accertamento della natura condominiale di un'area

- Interventi sul sottotetto, verbale di contestazione e querela di falso ed ambito dei poteri certificatori -

Di una questione che ben può interessare il condominio, si occupa **Cassazione civile sez. I, 01/05/2025, n.11497.**

Veniva proposta querela di falso del verbale redatto da un vigile accertatore che si riferiva all'esecuzione dell'obbligo scaturente dalla conferma di una decisione di merito che accertava l'illegittimità dell'occupazione da parte di quest'ultimi di una parte del sottotetto condominiale e, conseguentemente, li condannava alla demolizione di due muretti edificati nella soffitta condominiale, nonché alla ricostruzione del solaio. Era depositata presso gli uffici del Comune una comunicazione di inizio lavori relativa all'esecuzione della predetta sentenza; nella stessa giornata l'impresa edile incaricata si sarebbe limitata alla demolizione dei muretti, senza provvedere alla ricostruzione del solaio. Il ricorrente si presentava presso gli uffici comunali "al fine di accertare se i comunisti tenuti all'esecuzione del ripristino avevano provveduto a depositare la DIA ed il PROGETTO per la ricostruzione in cemento armato del solaio" e che avendo accertato la mancanza di deposito di alcun documento da parte degli appellati, aveva presentato contestualmente denuncia-querela nei confronti dei coniugi di costoro.

Contestualmente un vigile urbano stava svolgendo un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi e le opere realizzate dai convenuti, al cui esito veniva redatto il verbale impugnato di falso da parte del pubblico ufficiale medesimo, nel quale veniva contestato il mancato deposito della DIA e del Dure, e, i lavori su ordine del direttore dell'Ufficio territoriale venivano sospesi;

La vicenda si sviluppava in un più articolato disteso, che qui ometto, rinviando all'integrale lettura della decisione. Per quel che qui interessa, va ricordato che alla luce del disposto dell'art. 2700 c.c. e degli orientamenti giurisprudenziali formati in materia, correttamente i giudici del merito hanno ricondotto i **poteri certificatori del pubblico ufficiale limitati ai fatti avvenuti in sua presenza** e quindi

- 1) l'essersi il V.U. recato presso l'abitazione degli attinti rilevando "la demolizione di due muretti divisorii", come da documentazione fotografica dallo stesso allegata al verbale e;
- 2) l'aver accertato la presenza, o meno, della documentazione amministrativa necessaria per l'esecuzione dei lavori;
- 3) l'aver lo stesso comunicato la sospensione dei lavori a più soggetti, sia telefonicamente che ai presenti.

Parimenti esatta la conclusione cui è giunta il giudice di appello che **ha escluso che le premesse esterne al momento certificativo, costituissero fatti assistiti da fede privilegiata** sostenendo che dal verbale del V.U. non si evinceva affatto che fosse stato emesso un formale ordine di sospensione lavori, ritualmente notificato, ma che il notificando avesse attestato di aver proceduto con atto proprio, a lui imputabile, a sospendere i lavori, il tutto in base a prassi invalsa del competente Ufficio.

Come si vede la decisione ribadisce l'ambito (limitato) della fede privilegiata assicurata al verbale redatto dal pubblico ufficiale parametrata:

- alla provenienza del medesimo dal Pubblico Ufficiale che lo ha redatto e sottoscritto
- ai fatti materiali che egli attesta colà di aver personalmente osservato e rilevato.

-una questione di potenziale impatto condominiale: Nullità del decreto ingiuntivo per difetto di sottoscrizione.

Una vittoria di Pirro -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. III, 03/05/2025, n.11612**

in una controversia tra condominio ed avvocato, che agiva monitoriamente per ottenere decreto di ingiunzione per il pagamento dei compensi maturati.

Il decreto, per quanto in appresso andremo a sviluppare, viene revocato, ma -come detto in intitolazione – per il condominio opponente si tratta di una vittoria di Pirro.

Infatti, osserva la Corte che il primo motivo è fondato.

Deduceva il condominio che la sentenza gravata andava cassata per non aver dichiarato la nullità del decreto ingiuntivo (e la derivante nullità della sentenza sull'opposizione allo stesso) *"dovuta alla mancata individuazione del decidente per sottoscrizione non intellegibile e per l'assenza di ogni altro elemento enucleabile all'interno del provvedimento monitorio"*;

Motivo che la Corte reputa fondato, richiamando il proprio “per fermo convincimento di nomofilachia”, secondo il quale al **difetto di sottoscrizione del giudice**, previsto dall'art. 132, secondo comma, num. 5, cod. proc. civ., è equiparato il caso della **sottoscrizione illeggibile**: è inficiato da **giuridica inesistenza** il provvedimento giurisdizionale firmato con segno grafico indecifrabile e privo di capacità identificativa della persona fisica del giudice che l'abbia pronunciato. Il vizio, osserva la Corte resta **escluso soltanto quando dal contenuto del provvedimento stesso emergano idonei ed univoci elementi** per la individuazione del suo autore, che consentano cioè il collegamento del segno grafico con un'indicazione nominativa portata dall'atto stesso. Deve, per contro, escludersi che il riferimento ad elementi estrinseci al provvedimento (quali, ad esempio, le risultanze dei registri di cancelleria) possa assumere alcuna rilevanza ai fini della rapportabilità al suo autore della sottoscrizione illeggibile del giudice, "poiché le relative possibili indicazioni che conducono a tale risultato devono indefettibilmente emergere dallo stesso contesto letterale "interno" del provvedimento" (così Cass. 26/03/2024, n. 8129; sul tema, in senso conforme, Cass. 14/12/2023, n. 35032; Cass. 23/03/2017, n. 7546; Cass. 07/10/2016, n. 20192).

Quindi la Corte rileva che il giudice di prossimità ha erroneamente ritenuto la validità della sottoscrizione avendo accertato (con valutazione di fatto, insindacabile in questa sede) la illeggibilità della sottoscrizione apposta in calce al decreto ingiuntivo de quo, affermando "l'agevole riconducibilità della sigla in esame ad un dato giudice, ed in ispecie al giudice che è risultato assegnatario del fascicolo monitorio, com'è possibile evincersi dalla intestazione del predetto fascicolo", così “erroneamente escludendo l'invalidità del provvedimento sulla base di un elemento estrinseco al tenore dello stesso”.

All'evidenza, nel caso di P.C.T. una tale emergenza non è in alcun modo prefigurabile.

Purtuttavia l'annullamento del decreto per il ricorrente è una vittoria di Pirro, nel senso che (trattandosi, pur sempre, di giudizio sul rapporto e non sull'atto) la causa va infatti rinviata al Tribunale territoriale, in persona di diverso magistrato ed in funzione di giudice di appello, il quale, ove ravvisata la sussistenza del vizio di sottoscrizione del decreto ingiuntivo alla stregua dei principi enunciati, sarà **comunque tenuto all'esame della fondatezza nel merito della originaria domanda monitoria, l'opposizione ex art. 645 cod. proc., come è noto, introducendo un ordinario giudizio di cognizione.**

- ancora in tema di eliminazione barriere architettoniche e disciplina delle distanze: la deroga è possibile solo in ambito condominiale -

Di distanze, eliminazioni delle barriere architettoniche e corcoscrivibilità della deroga solo in ambito condominiale si occupa **Cassazione civile sez. II, 06/05/2025, n.11930**

Con ricorso possessorio ex artt. 1170 c.c. e 703 c.p.c. il ricorrente chiedeva che fosse ordinato al comune l'eliminazione della turbativa derivante dall'*installazione di un ascensore esterno a servizio di una palazzina adiacente a quella del ricorrente* e il ripristino di una grondaia danneggiata nel corso dei lavori di installazione del detto impianto. Il ricorrente lamentava in particolare la lesione del suo possesso del diritto di veduta tutelato dall'art. 907 c.c.

Concessa la cautela, dopo un articolato sviluppo processuale, la Corte di Appello, nel rigettare il gravame (avverso la sentenza che rigettava la domanda possessoria) del comune, rilevando che:

- a. l'ascensore poteva essere assimilato ad una costruzione
- b. non poteva ravvisarsi alcuna violazione del possesso a fronte dell'installazione di un mero impianto tecnico a servizio della palazzina del Comune stesso.

L'originario attore soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte reputava fondato.

Lamentava l'istante la violazione o falsa applicazione degli artt. 1 della legge n. 13 del 1989, trasfuso nell'art. 79 del D.P.R. n. 380 del 2001, 873 e 907 c.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto applicabile alla fattispecie l'art. 1 della sopra richiamata legge n. 13 del 1989, anziché ravvisare l'applicabilità della diversa disposizione di cui all'art.3, secondo comma, della medesima legge. Ad avviso del ricorrente, l'ascensore, in quanto nuova costruzione, avrebbe dovuto rispettare le norme in tema di distanze (che, in quanto tale, doveva rispettare la normativa in tema di distanze).

Queste le premesse poste alla base della decisione assunta.

- I giudici del merito hanno ritenuto che
 - l'ascensore realizzato dal comune rientrasse nell'ambito dei **cd. volumi tecnici**, in quanto questi ultimi "... sono essenzialmente destinati ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile (ossia, tra gli altri, gli ascensori)"
 - aggiungendo che esso costituirebbe "... un elemento che deve essere necessariamente previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero per la ristrutturazione di interi edifici (Cass. sez. II 3/08/2012 n. 14096)"
- quindi, l'opera poteva esser legittimamente eseguita dal comune, che si concretizzava in una cassa esterna all'edificio, destinata ad ospitare l'ascensore di cui è causa, dall'obbligo di rispettare la normativa in tema di distanze.

Nel merito:

a) di volume tecnico va accolta una nozione ristretta e, a fini della tutela possessoria, è fabbrica qualsiasi manufatto purché non sia privo di autonomia

a. E' ammaestramento della Corte consolidato, quello secondo il quale: "In tema di distanze legali tra fabbricati, integra la nozione di **volume tecnico**, non computabile nella volumetria della costruzione, solo l'opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto

destinata a contenere impianti serventi - quali quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore - di una costruzione principale per esigenze tecnico funzionali dell'abitazione e che non possono essere ubicati nella stessa" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20886 del 26/11/2012, Rv. 624601; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 30708 del 27/11/2018, Rv. 651529).

b. Ma questo rilievo ha un immanente contenuto petitorio, mentre, nella fattispecie oggetto di causa, il ricorso originariamente proposto aveva contenuto possessorio: e, quindi “ la Corte distrettuale ha erroneamente applicato al caso specifico la giurisprudenza concernente la controversia di natura petitoria, senza avvedersi che, ai fini della **tutela del possesso del diritto di veduta**, occorre avere riguardo al **potere di fatto sulla cosa**, corrispondente al diritto di veduta).

b. In tema di tutela delle vedute, poi, nel concetto di “**fabbrica**” rientra qualsiasi manufatto concretamente idoneo a limitare l'esercizio del diritto medesimo (cioè, di inspicere e prospicere): "Il divieto di costruire a distanza inferiore a tre metri da una preesistente veduta, stabilito dall'**art. 907 c.c.** a salvaguardia di tale diritto, riguarda in genere una "**fabbrica**" realizzata a distanza inferiore da quella prevista dalla legge, **di qualsiasi materiale e forma, idonea ad ostacolare stabilmente l'esercizio della inspectio e della prospectio** e, quindi, anche i muri di cinta, i quali -secondo la previsione di cui all'**art. 878, comma 1, c.c.**- sono soltanto esentati dal computo della distanza tra costruzioni su fondi finitimi di cui all'**art. 873 c.c.** e non anche dall'osservanza delle distanze stabilite a tutela delle vedute" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26263 del 18/10/2018, Rv. 650781; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12033 del 31/05/2011, Rv. 618112; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12299 del 04/12/1997, Rv. 510703): principio – dice la Cassazione – arrestato in tema di muro di cinta, ma che ben può applicarsi anche al caso della fabbrica destinata all'installazione dell'ascensore.

**b) l'ascensore è manufatto: l'eliminazione delle barriere architettoniche
consente di derogare alle disciplina delle distanze
solo in ambito condominiale, non tra proprietà limitrofe**

a. Inoltre, osserva la Corte, in materia di realizzazione di un ascensore esterno all'edificio, ha precisato che: "... **l'articolo 3, comma 1, della legge n. 13 del 9 gennaio 1989, prevede espressamente che "Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati". L'articolo 2 della legge in questione, richiamato dall'articolo 3, comma 1, dispone, invece, che "Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche...nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile."** Il seguito disciplina il potere sostitutivo del portatore di handicap ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servo scala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages” La norma fa salvi i limiti posti dall'art. 1120 c.c. .

b. Dal tenore testuale della disposizione emerge in tutta chiarezza che le opere a cui fa riferimento l'articolo 3, comma 1, sono **solo quelle necessarie a rimuovere le barriere architettoniche**

all'interno di edifici condominiali, perché finalizzate ad impedire che l'inerzia od il rifiuto degli altri condomini comportino un danno per il soggetto con difficoltà di deambulazione.

c. Diversa la fattispecie esaminata dall' articolo 3, comma 2, della legge n. 13 del 1989, secondo cui permane e sussiste **l'obbligo di rispetto delle distanze** di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni **non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune"**

d. il che significa che **è consentita la deroga alla normativa sulla distanze**, a prescindere dalla relativa fonte,

d.1. solo in ambito condominiale

d.2 e non laddove vengano in rilievo rapporti fra edifici distinti appartenenti a proprietà separate.

La sintesi: L'inciso "alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune" non può essere letto con riguardo alla "proprietà esclusiva" in contrapposizione all'"uso comune", poiché tutte le disposizioni citate evidenziano che il testo della legge mira a consentire **deroghe alle regole sulle distanze quando gli interventi debbano verificarsi all'interno di un condominio** e che, perciò, dette deroghe **non sono permesse qualora sussistano fondi contigui di diversa proprietà ovvero non vi sia uno spazio di proprietà od uso comune fra fondi finitimi.**

- ancora su locazione ed usucapione -

Questione parzialmente riconducibile alla precedente è quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 07/05/2025, n.11972.**

In una causa intentata per sentir dichiarare la risoluzione del contratto di comodato d'uso, stipulato tra le parti in relazione ad un piccolo appartamento con terrazzo e per la conseguente condanna al rilascio dello stesso, il convenuto spiegava domanda riconvenzionale volta all'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà sull'immobile per usucapione ultraventennale.

Integrato il contraddittorio con il comproprietario dell' immobile il tribunale accoglieva la domanda riconvenzionale di usucapione, respingendo la domanda dell'attore.

La Corte di Appello andando di contrario avviso, in parziale riforma della pronuncia gravata, rigettava la domanda di usucapione.

Il ricorso tendente ad rovesciare il giudizio reso dalla corte di appello in tema di usucapione, è rigettato.

Il Giudice di seconde cure riteneva che tra le parti intercorresse da tempo un rapporto locatizio, mai dichiarato ai fini fiscali, e che *non si potesse considerare efficacemente sopravvenuta l'interversione della detenzione locatizia in possesso ad usucapionem, stante la non univocità della condotta del appellante-ricorrente, il quale aveva continuato a corrispondere il canone di locazione dell'immobile anche dopo il rifiuto di rilascio.*

Apprezzamento che la Corte integralmente conferma, dato che è vero, infatti, che gli originari ricorrenti, avevano richiesto il rilascio dell'appartamento di 40 mq, assumendo che gli fosse stato concesso con comodato gratuito ormai risolto e non in locazione, il "conduttore" ha avanzato domanda riconvenzionale di usucapione dell'immobile sostenendo di avere detenuto l'appartamento in locazione dal 1981 al 1984, producendo le ricevute dei canoni versati per quel periodo, e di essere rimasto nella disponibilità dell'immobile nel periodo successivo con interversione della detenzione

in possesso, omettendo di pagare il canone di locazione fino al 1988 e rifiutandosi di rilasciare l'immobile a luglio di quell'anno, perché aveva pagato interventi di manutenzione straordinaria compiuti sull'immobile che non gli erano stati rimborsati.

Ne deriva che, ai fini dell'accoglimento della riconvenzionale di usucapione, il ricorrente, **avendo acquisito la disponibilità dell'immobile quale conduttore, e quindi a titolo di locazione, era tenuto a dimostrare ai sensi dell'art. 1141 comma 2 cod. civ.**, l'interversione della detenzione in possesso, per far decorrere il termine ventennale di usucapione. Correttamente (con un apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità), la Corte d'Appello ha ritenuto non raggiunta la prova di dell' interversione (da detenzione in possesso uti dominus), sia sulla base del pagamento di ulteriori canoni di locazione in epoca successiva all'asserita cessazione del contratto del 1984 ed al rifiuto di rilascio del 1988, sia in base alla circostanza che ancora nel 2006 i proprietari avevano utilizzato le proprie chiavi per accedere all' immobile, a riprova che l'occupante non aveva provveduto a sostituire le chiavi di accesso all'appartamento per escludere che potessero fruirne i proprietari.

Principi, se si vuole, intuibili a logica, ma che significativo richiamare, ricorrente essendo che venga reclamata come usucapita una proprietà solitaria, sulla base di argomentazioni similie quelli dedotti nel presente giudizio.

- un problema di ordine generale: vincolo di destinazione a parcheggio: commerciabilità degli spazi a parcheggio in eccedenza e, comunque, riserva sul diritto di utilizzazione -

E' sempre di attualità la problematica esaminata da **Cassazione civile sez. II, 07/05/2025, n.12024** Alcuni condomini convenivano in giudizio la proprietà venditrice (e costruttrice), chiedendo l'accertamento della loro proprietà su alcuni box per auto, da ciascuno di essi acquistato mediante altrettante scritture private, erroneamente qualificate come preliminari di compravendita ma in effetti costituenti atto di acquisto a tutti gli effetti, anche per esser stato interamente versato il corrispettivo in esse indicato.

Chiedevano poi che (in subordine) essendo pendente procedura esecutiva immobiliare a carico della (promittente) venditrice, formale intestataria dei detti beni, chiedevano che fosse dichiarata l'impignorabilità dei box di cui è causa, in considerazione del vincolo di destinazione pubblicistico derivante dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967.

Le sentenze di merito rigettavano il gravame, il gravame proposto denunciava la violazione, falsa applicazione o errata interpretazione degli artt. 18 della legge n. 765 del 1967, perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente rigettato la domanda con la quale gli odierni ricorrenti avevano invocato la declaratoria di impignorabilità dei box oggetto di causa, stante la loro destinazione a parcheggio, sia perché la stessa avrebbe dovuto, secondo il giudice di merito, essere proposta nelle forme di cui all'art. 615 c.p.c., sia perché, comunque, l'esistenza del vincolo di destinazione a parcheggio dei beni di cui è causa non incide sulla loro commerciabilità. La Corte ritiene infondato il motivo rilevando (e ribadendo) che:

- 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(no) **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 è sufficiente 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).

In questo ambito va – dunque – valutato il problema della commerciabilità di dette aree.

- è stato affermato il diritto del costruttore di riservarsene, o di cedere a terzi, la proprietà, inizialmente in relazione ai soli **parcheggi realizzati in eccedenza** rispetto allo spazio minimo richiesto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in quanto non soggetti a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato (cfr. 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) e, più di recente, **con riferimento a tutti gli spazi vincolati**,
- si certiora che questa conclusione si à ancora al presupposto che la norma dell'art. 18 sopra richiamata **non impone una riserva di proprietà, ma solo un diritto di utilizzazione**, a favore del proprietario dell'unità immobiliare
- quindi, si dà continuità al principio secondo cui "Il vincolo di destinazione impresso alle aree destinate a parcheggio, interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, di cui all'art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, non impedisce che il proprietario dell'area possa riservare a sé, o trasferire a terzi, il diritto di proprietà sull'area, o su parti di essa, fermo restando (a) il diritto di uso da parte dei proprietari delle unità immobiliari site nel fabbricato nei limiti delle **prescritte proporzioni di cubatura**, (b) mentre le **aree eccedenti detta misura rimangono nella libera disponibilità del costruttore-venditore**, sul quale grava l'onere di dimostrare l'eccedenza dei posti auto rispetto allo spazio minimo richiesto dalla richiamata disciplina" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21859 del 09/10/2020, Rv. 659332).

Per questo il ricorso è rigettato.

La Corte trascorre poi all'esame dell'efficacia traslativa del preliminare: la Corte di appello dopo aver confermato la statuizione di prime cure, secondo cui le scritture private costituivano contratti preliminari di compravendita, ha affermato che, ove l'accordo preliminare contenga, come nel caso di specie, una *specifica pattuizione anticipatoria* degli effetti del contratto definitivo, si configura "... un rapporto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare (produttivo, si ripete, di

soli effetti obbligatori) e inidoneo a costituire una situazione di possesso utile ad usucapionem, sul rilievo della mancanza, nella concreta fattispecie, di atti di interversione ex art. 1141 c.c." .

Questa conclusione, dice la Cassazione, è coerente con l'insegnamento delle Sezioni Unite secondo cui "Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, **non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato** funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile ad usucapionem, salvo la dimostrazione di un'intervenuta interversio possessionis nei modi previsti dall'art. 1141 c.c." (Cass. Sez. U, Sentenza n. 7930 del 27/03/2008, Rv. 602815; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1296 del 25/01/2010, Rv. 611222; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9896 del 26/04/2010, Rv. 612577; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5211 del 16/03/2016, Rv. 639209).

E quindi questo titolo di legittimazione non è idoneo a fondare ed attribuire un possesso valorizzabile ai fini dell'usucapione: "La presunzione di possesso utile ad usucapionem di cui all'art. 1141 c.c. **non opera quando la relazione con il bene derivi non da un atto materiale di apprensione della res, ma da un atto o da un fatto del proprietario a beneficio del detentore**, nella specie un contratto di comodato, poiché in tal caso l'attività del soggetto che dispone della cosa non corrisponde all'esercizio di un diritto reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario. Ne consegue che la detenzione di un bene immobile a titolo di comodato precario può mutare in possesso solamente all'esito di un atto d'interversione idoneo a provare con il compimento di idonee attività materiali il possesso utile ad usucapionem in opposizione al proprietario concedente" (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21690 del 14/10/2014, Rv. 632753).

- erogazione di contributi post sisma: non omologabilità nel perimetro definito dall'art. 1123 c.c. -

Singolare fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. I, 08/05/2025, n.12140**

Il Tribunale aveva respinto l'opposizione proposta avverso il decreto con cui le era stato ingiunto il pagamento, in favore del Consorzio a titolo di *quota di accollo delle spese di ristrutturazione dell'immobile*; l'opponente denunciava l'assenza di prova scritta del presunto debito, l'eccessività della somma pretesa e l'erronea quantificazione della quota a suo carico, con richiesta di ristoro dei danni patiti per l'erronea gestione della pratica contributiva.

La Corte di appello accoglieva parzialmente il gravame, rideterminato l'importo.

Il Consorzio proponeva ricorso con due mezzi, chiedendo la cassazione dell'impugnata sentenza, denunciando la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 4, comma 5, del D.L. n. 6/1998 conv. in legge n. 61/1998, l'erronea applicazione dell'art. 1117 c.c. ed invoca l'applicazione del principio della prevalenza della legge speciale sulla legge generale: in particolare la Corte di merito "*sembra aver ignorato che per quanto riguarda l'accollo delle quote di ciascun consorziato non si possono applicare i sistemi di calcolo secondo i millesimi utilizzati in materia di condominio, ma è necessario applicare la norma speciale prevista dall'art. 4 della legge 61/98, come fatto dal giudice di primo grado. Ciò perché la determinazione del quantum delle quote di accollo non deriva dall'ampiezza della superficie dell'immobile in proprietà del consorziato, ma dalla titolarità dei requisiti economici per l'ottenimento dei contributi previsti dalla legge 61/98*".

La Corte reputa il gravame meritevole di accoglimento, sulla scorta della seguente progressione argomentativa.

- Con il D.L. 30 gennaio 1998 n. 6, c, sono stati stabiliti ulteriori interventi urgenti in favore delle zone terremotate delle regioni Marche e Umbria e di altre zone colpite da eventi calamitosi.
- La legge speciale disciplina l'erogazione dei contributi per la ristrutturazione post sisma. Nel caso in cui gli interventi di riparazione dei danni di ripristino per gli immobili privati di cui all'art 4, comma 3, del D.L. cit. siano superiori ai limiti massimi stabiliti nel medesimo comma 3, il Consorzio deve porre sui singoli proprietari consorziati quote di accollo per ripartire le somme eccedenti il contributo statale, che vanno determinate sempre secondo i criteri di calcolo desunti dall'art. 4, comma 5, del D.L. n. 6/98, per differenza tra la spesa sostenuta per la riparazione della specifica unità immobiliare e il contributo individualmente spettante.
- La disposizione in esame, nel disciplinare l'erogazione dei contributi per la ristrutturazione post sisma stabilisce, invero, i criteri attributivi del diritto in favore del proprietario o usufruttuario dell'immobile adibito a abitazione principale, prevedendo che il contributo sia determinato in misura percentuale variabile rispetto al "costo delle rifiniture e degli impianti interni" in quanto collegato al reddito complessivo del nucleo familiare, senza che alcun riferimento vi sia al criterio di riparto delle spese comuni su base millesimale ex art. 1123 c.c.

La Corte territoriale ha erroneamente ritenuto che **l'importo del contributo spettante, anche nella sua parte negativa - come nel caso di cui si discute, vertente sulla quota di accollo - deve essere anche commisurato e proporzionato alle capacità reddituali del nucleo familiare beneficiario:** ha – dunque- **errato** il giudice di prossimità, laddove ha ripartito l'accollo non secondo i criteri dettati dall'art. 4, comma 5, della legge n. 61/1998, ma **su base millesimale** e la motivazione risulta apparente.

Testualmente: richiamato il testo dell'**art. 1123**, commi primo e secondo, c.c., la Corte osserva che si tratta di disposizione che riguarda, per l'appunto le **parti comuni dell'edificio, e non è congruente al caso di specie, che è riferito al "costo effettivo delle rifiniture e degli impianti interni"** e non alle "parti comuni" e che non concerne i rapporti tra i condomini, ma i rapporti tra il singolo proprietario per le parti dell'immobile di sua esclusiva proprietà ed il Consorzio.

Da qui la conclusione: *la decisione è errata e va cassata nella parte in cui ha dato preminenza ad un prospetto di ripartizione della somma generale della spesa non coperta dal contributo su base millesimale, perché anche ove tale scelta fosse stata assentita e condivisa da tutti i condomini, la stessa non avrebbe potuto spiegare efficacia verso il terzo, nel caso di specie il Consorzio, rispetto al quale il calcolo doveva essere svolto e la quota di accollo quantificata alla stregua della specifica previsione di cui all'art. 4, comma 5, cit.*

- oneri consortili e prescrizione: analogia con la prescrizione degli oneri condominiali, che non vanno “pagati periodicamente ad anno o in termini più brevi” -

Non molto tempo fa la Cassazione (sviluppando un ragionamento analogico tra oneri dovuti all'esito dell'appartenenza ad un consorzio e oneri condominiali) ha escluso che, ad entrambi gli istituti si

applichi la prescrizione quinquennale ex art. 2948 c.c., per difetto del requisito dell'annualità. L'arresto, trova conferma in **Cassazione civile sez. I, 08/05/2025, n.12189**.

Il Consorzio otteneva dal Tribunale di Prato il decreto ingiuntivo nei confronti della consorziata per il pagamento dell'importo ritenuto dovuto a titolo di contributi consortili dovuti a seguito della estinzione di una servitù di uso pubblico su strade vicinali e sdemanializzazione di strada comunale, producendo le relative delibere sia dell'Assemblea che del Consiglio di amministrazione e richiamando specificatamente tutte le precedenti delibere.

Il Tribunale accoglieva, poi, l'opposizione condannando il Consorzio alla restituzione alla opponente dell'importo pagato in forza dell'immediata esecutività dell'opposto decreto.

Il Consorzio medesimo proponeva gravame dinanzi alla Corte di Appello che respingeva l'appello principale ed accoglieva parzialmente quello incidentale dichiarando ulteriormente non dovuti i contributi richiesti dal Consorzio fino all'anno 2004.

La Corte di merito ha precisato che:

a) premesso che i consorzi di urbanizzazione sono figure atipiche nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà, l'individuazione della disciplina applicabile va condotta deve aver riguardo alla volontà dei consorziati manifestata nello statuto;

b) lo statuto prevedeva espressamente che

- ciascun partecipante aveva "l'obbligo di contribuire alle spese, ivi comprese quelle di amministrazione e agli oneri del Consorzio",
- venivano disciplinati il bilancio preventivo e il rendiconto annuale
- si dava seguito alla regolamentazione dei contributi consortili la cui determinazione e ripartizione è eseguita in relazione alla superficie consorziata sulla base dei bilanci approvati dall'assemblea;

c) la disciplina statutaria consentiva di considerare **per analogia la disciplina dei contributi condominiali e quindi la loro natura periodica la cui prescrizione è regolata dall'art. 2948, n. 4, c.c.**;

d) la società appellante aveva eccepito la prescrizione quinquennale e chiesto l'accertamento della insussistenza del proprio obbligo a corrispondere i contributi maturati prima dell'acquisto della superficie consorziata.

Ricorda, in premessa, la Corte che la questione della natura dei contributi consortili e della relativa prescrivibilità è stata già esaminata da questa Corte con ordinanze nn. 35517/2023 e 13642/2024, passando poi ad esaminare le doglianze prospettate, che hanno trovata – almeno in parte – accoglienza.

Il ricorrente consorzio deduceva la violazione e/o errata interpretazione e applicazione di alcune norme statutarie (quelle surrichiamate, nella buona sostanza) e dell'art. 2949, n.4, c.c. **in relazione al mancato riconoscimento della imprescrittibilità dei crediti consortili in assenza del carattere di periodicità degli stessi** e, comunque, per errata interpretazione degli artt. 2943 e 2944 c.c. in ordine alla interruzione del termine di prescrizione.

Il contributo consortile non è onere reale
(perché trova causa nell'appartenenza al consorzio)
ed è caratterizzato solo dall'ambulatorietà

Censura, dice la Corte, assolutamente fondata atteso che (come ritenuto in fattispecie similari):

- "Il ricorrente afferma che gli **oneri consortili costituirebbero veri e propri oneri reali**, essenzialmente sulla base di due considerazioni: il fatto che lo statuto li prevede sotto forma di acconti periodici, indipendentemente dalla destinazione del terreno, e il fatto che, in tema di condominio, questa Corte, con la sentenza n. 11684 del 2000, avrebbe affermato che l'imposizione di prestazioni positive periodiche a carico dei condomini a favore dei medesimi o di soggetti diversi contenuta nel regolamento condominiale configuri un onere reale. Sennonché, **in senso contrario** a quanto argomentato nel ricorso, va rilevato che lo stesso precedente di questa Corte appena citato individua (ndr. Cass., n. 11684/2000) il tratto specifico e qualificante dell'**onere reale** ... nella **inerenza al fondo** ("nella qualità giuridica inseparabile dal fondo stesso"), per cui *il proprietario risulta obbligato, per il solo fatto di essere tale, ad effettuare prestazioni positive e periodiche*, di dare o di fare, in favore dei proprietari di un altro fondo (o di un diverso soggetto), mentre l'obbligo del pagamento dei contributi consortili trova causa nell'adesione al consorzio, e non nella proprietà in quanto tale, e del resto altra è la natura del regolamento condominiale, altra quella del contratto (e statuto) consortile, al quale, quale fonte dell'obbligazione dedotta nel caso di specie, va quindi assegnata esclusiva valenza".
- Altra ordinanza, dice la Cassazione, ha poi precisato che **il consorziato subentrante non assume su di sé il carico degli oneri consortili maturati anche anteriormente all'acquisto del suolo, poichè tale effetto non si produce nemmeno nelle obbligazioni propter rem**. La loro caratteristica, invero, è la **sola ambulatorietà**, ossia il trasferirsi assieme al trasferimento del bene cui ineriscono, con la conseguenza che il cessionario assume gli obblighi che maturano successivamente al suo acquisto, ma non anche quelli già maturati precedentemente, i quali restano, invece, a carico del cedente. L'assunzione in capo al cessionario anche degli obblighi relativi al bene maturato anteriormente all'acquisto, invece, è caratteristica della diversa fattispecie degli oneri reali, estranea alla fattispecie (Cass., n. 13632/2024).

E, nello specifico della prescrizione:

La Corte richiama – anche qui – un precedente arresto secondo il quale:

- diversamente da quanto opinato dalla corte fiorentina (che su tale presupposto, evidentemente, ha ritenuto applicabile, nella specie, **il termine prescrizionale di cui all'art. 2948, n. 4, cod. civ.**), **quella di pagamento degli oneri consortili non può qualificarsi come prestazione di carattere periodico**

-in proposito, infatti, è sufficiente richiamare quanto sancito, affatto condivisibilmente, dalla recente Cass. n. 21625 del 2023 la ragione per l'esclusione della natura periodica dell'onere consortile risiede (...), precisamente, nella circostanza che **gli oneri consortili divengono esigibili annualmente, sulla base della rendicontazione che i gestori del consorzio presentano all'assemblea**, costituendo la relativa deliberazione di approvazione il titolo legittimante la pretesa di pagamento

- da tanto consegue, quindi, che **la spesa per oneri consortili non può dirsi periodica**, in quanto è tale solo la spesa che trovi la sua fonte in **un atto presupposto immutabile** (sia di fonte legale che negoziale) e che veda la somma dovuta periodicamente come semplice frazionamento temporale del

dovuto (emblematico il caso delle retribuzioni; cfr. Cass. Sez. 6 -3, Ordinanza n. 30546 del 20/12/2017)

-diversamente ove, come nella specie, sia la deliberazione consortile di approvazione del rendiconto a costituire di anno in anno la fonte dell'obbligo di pagamento pro quota del singolo consorziato (cfr. Sez. 1, Ordinanza n. 35847 del 22/11/2021), la somma dovuta trova la sua fonte nella deliberazione stessa e, come tale, non può in alcun caso essere assimilata a quella periodica, come definita dall'art. 2948, n. 4), cod. civ.

Ed anche gli oneri condominiali:(è pacifica l' omologabilità delle due fattispecie)

- divengono esigibili annualmente, sulla base della rendicontazione predisposta dall'amministratore ed approvata dall'assemblea (1135 n° 2 e 3 c.c.)
- non si fondano su un atto presupposto immutabile
- non sono – dunque – riconducibili alla categoria giuridica avente carattere periodico

Per cui – riassumendo – non è possibile predicare (né per i contributi consortili, né per gli oneri condominiali) la riconducibilità della prestazione al termine prescrizioneale quinquennale, ex art. 2948, n. 4, cod. civ.

La conclusione: **deve ritenersi che, indubbia la prescittibilità (o, se si preferisce, esclusa la imprescittibilità) delle prestazioni di pagamento di cui si discute, il relativo termine prescrizioneale non può che individuarsi in quello ordinario decennale (cfr. Cass. n. 21625 del 2023).**

- condominio e foro del consumatore in controversia con il professionista: non c'è incompetenza per clausola di deroga contrattuale, se è rispettato il foro del consumatore -

Ribadisce l'essenziale esclusività del foro del consumatore **Cassazione civile sez. II, 10/05/2025, n.12416**

Il Tribunale, in accoglimento di ricorso ex art. 633 cod. proc. civ, emetteva decreto con il quale ingiungeva al Condominio il pagamento dei compensi richiesti da un architetto, che aveva prestato la propria attività professionale in favore del condominio stesso.

Il condominio spiegava opposizione, eccependo preliminarmente l'incompetenza del Tribunale adito, per effetto della clausola contrattuale di competenza esclusiva di altro tribunale.

Il professionista chiedeva il rigetto dell'eccezione di incompetenza, in quanto aveva convenuto il condominio nel foro del consumatore.

Il Tribunale accoglieva l'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dall'opponente, conseguentemente dichiarando la nullità del decreto ingiuntivo e condannato l'opponente al pagamento delle spese di lite.

Ciò sulla base delle Condizioni Speciali di Contratto accluse al Contratto di affidamento di incarico professionale che conteneva previsione di competenza esclusiva di altro Tribunale e che l'azione era stata promossa nel foro del consumatore, quale era il Condominio: ciononostante – osservava il giudice territoriale - doveva essere privilegiata la volontà del consumatore di optare per il foro esclusivo pattizio, in quanto l'intera disciplina consumeristica era stata dettata nell'interesse del consumatore e quindi spettava al consumatore decidere se avvalersene o meno.

Proponeva regolamento di competenza il professionista, che trovava il favore della Corte, osservato che:

- al **contratto concluso da un amministratore di condominio**, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, **si applica la disciplina di tutela del consumatore**, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cass. Sez. 3 24-7-2001 n. 10086 Rv. 548447-01, Cass. Sez. 3 12-1-2005 n. 452 Rv. 578844-01, Cass. Sez. 6-2 22-5-2015 n. 10679 Rv. 635415-01, Cass. Sez. 3 23-5-2024 n. 14410 Rv. 671172-01)
- nella specie, vi sono tutti i presupposti per dar seguito a tale orientamento, considerando
 - in linea generale che la nozione di **consumatore**, secondo il diritto dell'Unione Europea, presuppone che il soggetto, al momento della conclusione del contratto, persegua una **finalità estranea alla sfera professionale e rivolta alla soddisfazione di esigenze di consumo privato** (cfr. Cass. Sez. U 3-10-2024 n. 25954 Rv. 672392-01),
 - nonché considerando che **esigenze di consumo del Condominio** sono state soddisfatte attraverso la conclusione del contratto con riguardo al quale la professionista chiede in causa il pagamento dei compensi
 - in fatto, vi era dubbio, poi, sul fatto che il foro del consumatore fosse quello effettivamente adito, atteso che il professionista aveva disatteso quello contrattualmente previsto.

Poste queste premesse, rileva la Corte, erroneamente il Tribunale ha accolto l'eccezione di incompetenza sollevata dal Condominio sulla base della clausola pattizia derogatoria, dando al Corte continuità a quanto già statuito da altro precedente Cass. Sez. 6-2 15-3-2022 n. 8406, secondo cui

1. quando il consumatore sia stato evocato dinanzi al "suo foro" non può eccepire l'incompetenza e la competenza di altri fori;
2. vale il principio secondo il quale è l'attore che sceglie il foro competente ed effettivamente l'attore ha correttamente evocato il consumatore in giudizio.

Questa ricostruzione trova conferma in un' interpretazione che tenga conto del canone della ragionevole durata del processo e dell' autoreponsabilità: sulla base della diversa tesi accolta dalla decisione impugnata il convenuto consumatore avrebbe la possibilità di paralizzare l'azione avversaria sempre e comunque, sostenendo la competenza del giudice diverso di quello adito, e cioè del giudice individuato dalla clausola convenzionale nel caso di citazione nel foro del consumatore e del foro del consumatore nel caso di citazione avanti al giudice individuato dalla clausola convenzionale.

Rimarca la Corte che questa soluzione è **diversa** rispetto alla diversa ipotesi esaminata da Cass. 8406/2022, nella quale è il consumatore, in veste di attore, ad adire un foro diverso da quello di cui al D.Lgs. 206/2005, in quanto in tale ipotesi la nullità della relativa clausola derogatoria **non è rilevante**, proprio per il fatto che l'iniziativa dell'azione giudiziale **è stata assunta dal consumatore**, il quale non si è avvalso del foro a lui riferibile in tale qualità (cfr. Cass. Sez. 6-3 30-6-2020 n. 12981 *“In tema di foro del consumatore, la nullità della relativa clausola derogatoria non è rilevante se l'iniziativa dell'azione giudiziale è presa dal consumatore, che si fa attore in giudizio e non si avvale del foro a lui riferibile nella detta qualità, cioè del foro della sua residenza o domicilio elettivo; tale*

nullità, quindi, non potrà essere rilevata dalla controparte, a cui vantaggio non opera, né d'ufficio dal giudice, mentre, se il consumatore è convenuto di fronte ad un foro diverso da quello della sua residenza o del suo domicilio elettivo, il potere di eccepire la violazione della regola della competenza correlata a tale foro è esercitabile non solo da lui, se costituito, ma anche d'ufficio dal giudice, ove non lo sia. (Nella specie, la S.C. ha considerato inammissibile la doglianza, chiarendo, altresì, che, una volta dichiarata l'incompetenza da parte del giudice adito, l'attore, soccombente sotto tale profilo, non può invocare, per contrastare la decisione, le norme in tema di foro del consumatore alle quali ha egli stesso derogato né può impugnare, con riferimento sempre a dette norme, il provvedimento che abbia attribuito, comunque, la competenza ad uno dei possibili fori del consumatore).”).

Quindi, un conto è che l'attore valorizzi il foro (esclusivo) del consumatore, preferendolo a quello convenzionale, nel qual caso è quest'ultimo foro che trova applicazione; altra – e diversa – situazione è quella dell'attore-consumatore che adisca un foro diverso da quello al medesimo riferibile come consumatore.

- condominio, comunione parziale e 1117 c.c.: è onere di chi contesta la condominialità superare la “presunzione” ex art. 1117 c.c. -

Ribadisce principi noti, con riferimento alla portata del più volte citato inciso “se diversamente non risulta dal titolo”, **Cassazione civile sez. II, 12/05/2025, n.12612**

Si tratta di controversia relativa alla proprietà di un appezzamento di terreno: gli attori affermano di essere comproprietari del terreno sulla base di un atto di divisione notarile e successivi atti di donazione e compravendita; da ciò facevano derivare l'assunto che il convenuto, non avesse alcun diritto sul fondo, nonostante quest'ultimo, acquistando un appartamento in un edificio adiacente con distinto atto, avesse ritenuto di vantare diritti sulla predetta area.

Costui, nel resistere alla domanda, sosteneva di aver acquistato, oltre all'appartamento, una quota del terreno in contestazione e del lastrico solare, ritenendoli pertinentziali all'immobile acquistato.

Il Tribunale rigettava la domanda degli attori, ritenendo fondata la domanda riconvenzionale, così accertando il suo diritto di comproprietà nella misura di 1/4 sul terreno e sul lastrico solare.

La Corte di appello rigettava il gravame l'appello, confermando la decisione di primo grado, rilevando che i beni contestati rientravano nella presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., salvo che un titolo contrario ne escludesse la pertinentzialità: ma tale caratterizzazione negativa (esclusione della pertinentzialità) non era stato dimostrato dagli appellanti. Anche il ricorso per Cassazione veniva rigettato, ribadendo la Corte che, nell'ottica della “condominialità”, meglio, dell'invocazione della concreta operabilità del criterio di attribuzione, primaria rilevanza va attribuita al titolo. Cito pressochè testualmente: La Corte di appello ha confermato la decisione del Tribunale, ritenendo che **l'area contestata sia parte comune del fabbricato ai sulla base di una corretta applicazione dell'art. 1117 c.c. e che il ricorrente non abbia dimostrato l'esistenza di un titolo idoneo a superare tale presunzione.**

Con un accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, la Corte territoriale ha definito che che la divisione intervenuta non aveva sciolto la comunione sulle parti comuni dell'edificio : in difetto di valido titolo derogatorio (“ se non risulta il contrario dal titolo”) è proprio alla presunzione prevista in via generale dell'art. 1117 che va fatto riferimento. E tale presunzione

(relativa) può esser vinta solo dalla prova che – nel titolo costitutivo del condominio – era stata manifestata (dall' originario dante causa) una volontà diversa rispetto a quella dell' inclusione di quel dato bene nel perimetro definito dall'art. 1117 c.c.

- legittimazione dell'amministratore ed integrazione del contraddittorio. Un implicito richiamo alla soggettività del condominio, che può esser parte stanziale. Il contraddittorio è necessario quando, oltrechè all'accertamento della proprietà esclusiva di un bene "comune" da parte di un terzo, si ha riguardo anche alla condanna al rilascio di detto bene -

Interessante – soprattutto per quello che implicitamente presuppone il dictum di **Cassazione civile sez. II, 12/05/2025, n.12613**.

La Corte di appello confermava la sentenza del Tribunale che aveva accertato che la società resistente era proprietaria di una parete cieca "facente parte dell'immobile comunemente noto come stazione di servizio", contestualmente imponendo al Condominio (ricorrente) il rilascio della parete e il pagamento dell' importo liquidato a titolo restituzione dei frutti ritratti dall'uso della parete come base per l'affissione di cartelloni pubblicitari.

Si doleva il condominio che la Corte di prossimità non avesse ritenuta necessaria l' integrazione del contraddittorio nei confronti dei singoli condomini comproprietari della parete e/o del muro cui essa afferisce.

Secondo la Corte, il motivo doveva ritenersi fondato e meritevole, pertanto, di accoglimento.

Il giudice di merito ha ritenuto non necessaria l'integrazione del contraddittorio rispetto ai singoli condomini sul richiamo a *Cass. n. 28141 del 2013* e sul rilievo per cui *"l'assemblea del condominio ha conferito mandato al suo difensore di fiducia per resistere alla azione petitoria promossa da Garage Italia"*.

A) il precedente giurisprudenziale (non solo accertamento della proprietà condivisa, ma anche condanna al rilascio):

Entrambi i presupposti sono ingannevoli, perché non rapportabili al caso di specie.

a.1. Riguardo al richiamo alla sentenza n.28141 del 2013 - secondo cui "In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'art. 1131, secondo comma, cod. civ., ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini", si evidenzia esser richiamo non pertinente, atteso che nel caso di specie la **domanda** della società attrice **non aveva ad oggetto soltanto l'accertamento della proprietà esclusiva** del muro in capo a detta società ma aveva anche ad oggetto **la condanna al rilascio del muro**. .

a.2. E' di contro, pertinente il richiamo a *Cass. Sez. 2, sentenza n. 3575 del 14/02/2018*, secondo cui "La **domanda di un terzo estraneo al condominio**, volta all'accertamento, con efficacia di giudicato, della proprietà esclusiva su di un bene condominiale ed al conseguente rilascio dello stesso in proprio favore, si deve svolgere in contraddittorio con tutti i condomini, stante la loro condizione di **comproprietari** dei beni comuni e la portata delle **azioni reali**, che **incidono sul diritto "pro quota" o esclusivo** di ciascun condomino, avente pertanto reale interesse a contraddire".

B) Sulla delega assembleare

Il fatto che l'assemblea condominiale all'unanimità aveva deliberato di resistere all'azione, non basta a superare il difetto di integrità del contraddittorio posto che -sebbene **il condominio sia un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini** i quali sono rappresentati dall'amministratore e possono estendere i poteri rappresentativi al di là di quanto già definiti dalla legge (art. 1130 c.c.) mediante una specifica deliberazione assembleare assunta (a) con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. (b) o, nel caso di lite con potenziali effetti dispositivi di beni comuni, con voto unanime- in concreto, si rileva:

- in giudizio è stato evocato il condominio
- quella formalmente costituita in giudizio è il Condominio, in persona dell'amministratore,
- mentre del tutto estranei al contenzioso sono i singoli condomini.

Da ciò, dunque, l'accoglimento del ricorso, posto che la violazione del principio del contraddittorio, non rilevata dal giudice di primo grado né da quello di appello che non ha provveduto a rimettere la causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354, comma 1, cod. proc. civ., vizia l'intero procedimento e determina la nullità delle sentenze di primo e secondo grado (v. tra altre Cass. 19 agosto 2020, n. 17353). Sarà, perciò, il nuovo giudice del merito a disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condòmini.

- decreto ingiuntivo contro il condominio per saldo lavori ed opposizione del proprietario solitario: una decisione in rito -

Dichiara – purtroppo, perché sarebbe stato interessante conoscere l'esito sotto il profilo meritale - inammissibile il ricorso **Cassazione civile sez. II, 12/05/2025, n.12628.**

Il ricorso per Cassazione era proposto dal difensore "*giusta delega a margine del ricorso in appello*" e, cioè, prima della pronuncia della sentenza impugnata.

Ciò determina, osserva la Cassazione, l' inammissibilità del ricorso, difettando la procura speciale ai sensi dell'art. 365 cod. proc. Civ. Infatti:

1. La Corte ha ribadito, a Sezioni unite, che **il requisito della specialità** della procura, di cui agli artt. 83, comma terzo, e 365 cod. proc. civ., seppure non richiede la contestualità del relativo conferimento rispetto alla redazione dell'atto cui accede, essendo a tal fine **necessario soltanto** che essa sia **congiunta, materialmente o mediante** strumenti informatici, al ricorso, sussiste però **soltanto ove il conferimento sia successivo alla pubblicazione del provvedimento** da impugnare e sia antecedente alla notificazione del ricorso stesso (Sez. U., sentenza n. 2075 del 19/01/2024).

2. E' essenziale, affinché l'avvocato possa spendere il **potere di certificazione** dell'autografia della sottoscrizione della parte che la legge gli attribuisce, la "**collocazione topografica**" della **procura rispetto all'atto cui la stessa accede** e, dunque, non la data, né tantomeno il luogo di conferimento quale requisito di forma-contenuto della procura alle liti (S.U., sentenza n. 15177 del 1 giugno 2021).

3. Purtuttavia, "un tale potere certificatorio, conferito ex lege al difensore, non può ritenersi mera declinazione del sistema di cui all'art. 369 cod. proc. civ., comma II, n. 3 e art. 125, comma III cod. proc. civ., essendosi **demandato al difensore un atto ben distinto ed ulteriore di fidejussione** circa il conferimento della **procura posteriore** alla comunicazione del decreto (nella specie, della sentenza, n.d.r.) impugnato": ciò che, dunque, rileva ai fini dell'ammissibilità del ricorso per cassazione è che il conferimento della procura alle liti avvenga all'interno della "finestra temporale

segnata dal momento (iniziale) di pubblicazione del provvedimento da impugnare e da quello (finale) della notificazione del ricorso e, perciò, rispettivamente, né prima, né dopo" (Sez. U., 19 novembre 2021, n. 35466; Sez. U. 2075/2024 cit), difettando il quale è irrilevante l'avvenuta notifica della procura unitamente al ricorso introduttivo, perché il richiamo espresso all'atto di appello, manifesta ex ore suo l'attribuzione del potere in un momento anteriore alla proposizione del ricorso, definendosi, così, la questione in termini di **inesistenza**.

4. Tale vizio è patologicamente **insanabile**, anche a' sensi dell'**art. 182 cod. proc. civ.** (nella formulazione introdotta dalla L. n. 69 del 2009), perché la previsione a pena di inammissibilità ricollegata alla proposizione del ricorso impedisce la configurabilità del potere di rinnovazione, **che in generale concerne la categoria della nullità e non riguarda quella speciale della inammissibilità**: il disposto del n. 5 dell'art. 366 cod., proc. civ., infatti, laddove esige che il ricorso indichi la procura, palesa che essa debba esistere, a pena di inammissibilità, prima del ricorso, così contraddicendo l'idea che possa formarsi dopo (Cass., sez. 3, n. 1255 del 2018; Sez. 6 - 5, n. 938 del 13/01/2023).

- ancora in tema di destinazione di area esterna a parcheggio: una precisazione in tema di legittimazione -

Di una problematica mai sopita si occupa **Cassazione civile sez. II, 13/05/2025, n.12650**.

Si tratta di una fattispecie concreta particolarmente articolata, che vede l'intersecarsi di vari giudizi, per cui rinvio alla lettura integrale della decisione, limitandomi qui a considerare i passaggi più rilevanti per la presente disamina (premettendo che si discuteva di diritto al parcheggio su un'area esterna)..

Si faceva questione della legittimazione ad agire: osserva testualmente la Corte che la **legittimazione ad agire per l'accertamento del vincolo di destinazione a parcheggio di apposito spazio, in un edificio di nuova costruzione, spetta ai proprietari delle unità immobiliari facenti parte di detto edificio** (vedi in tal senso Cass. 17.12.1993 n. 12495). **Non** può certo ritenersi legittimato a da agire l'**amministratore condominiale**, che – quindi – dice la Cassazione- non è parimenti legittimato a sollevare l'eccezione di costituzione di un diritto reale di uso a parcheggio a favore dei condomini. Non è questo – infatti – un atto meramente conservativo, rispetto al quale non potrebbe negarsi la legittimazione dell'amministratore, **dato che si tratta** (nel concreto) **di diritti di parcheggio su aree non condominiali, che possono fare capo esclusivamente ai singoli condomini sulla base dei rispettivi atti di acquisto delle proprietà immobiliari**, eventualmente integrati dalla disciplina pubblicistica, e che se non contemplati in tali atti, richiedono anche il pagamento di un corrispettivo a favore del proprietario della porzione di terreno gravata dal parcheggio.

Pertanto, *considerato, quindi, che i condomini sono rimasti contumaci nel giudizio di appello, che il Condominio si è limitato a proporre un'eccezione volta a far valere la normativa pubblicistica sui parcheggi, non essendo l'amministratore neppure legittimato a chiedere la costituzione dei diritti reali di uso a parcheggio, riservata ai singoli condomini, e da compiere in contraddittorio con tutti i condomini interessati in separato giudizio, si deve ritenere che l'impugnata sentenza, nell'indicare nel dispositivo, dopo l'accertamento della proprietà dell'area oggetto di causa in capo alla resistente, "salvo il diritto di uso dei condomini del fabbricato ex art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, per come precisato in motivazione", non abbia inteso già accertare, in difetto di*

contraddittorio e di domanda, il diritto di uso a parcheggio ex art. 41 sexies della L. n. 1150/1942 a favore di tutti i condomini del fabbricato, ma solo respingere l'actio negatoria servitutis della società attrice che era volta a fare affermare la totale libertà da pesi e vincoli delle porzioni in questione, sussistendo su parte di dette porzioni, non ancora esattamente individuate, il generico vincolo di destinazione a parcheggio a favore dei condomini derivante dall'art. 41 sexies della L. n. 1150/1942.

-scioglimento di comunione e prova della “comproprietà”: un ragionamento sulla prevalenza del titolo da estendere analogicamente al condominio -

Pronuncia in tema di scioglimento della comunione **Cassazione civile sez. II, 13/05/2025, n.12660**, che – tuttavia- riporta un principio di ordine generale. Basta riportare il percorso logico-argomentativo assunto dalla Corte:

Nella divisione giudiziale,

- **i condividenti debbono fornire la prova della comproprietà** ma tale prova **non** è così **rigorosa** come nell'azione di rivendicazione o di quella di mero accertamento della proprietà, poiché non si tratta di accertare positivamente la proprietà dell'attore negando quella dei convenuti, ma di fare accertare un diritto comune a tutte le parti in causa (Cass. n. 1309/1966)
- con la divisione, infatti, si opera la **trasformazione dell'oggetto del diritto di ciascuno, da diritto sulla quota ideale a diritto su un bene determinato**, senza che intervenga fra i condividenti alcun atto di cessione o di alienazione (Cass. 10067/2020; Cass. n. 20645/2005),
- il giudice investito della domanda di scioglimento della comunione è certamente tenuto a **verificare l'effettiva titolarità del diritto** di comproprietà in capo ai condividenti,
 - preferibilmente mediante l'acquisizione dei **titoli** di provenienza, corredati anche dalla documentazione ipo-catastale, che consente di verificare se nelle more siano intervenute delle modifiche del regime proprietario rispetto alla data cui risale il titolo di provenienza;
 - tuttavia, **ove però le parti convenute in giudizio non contestino** l'effettiva appartenenza dei beni ai soggetti evocati in giudizio, e soprattutto quando, dalle indagini svolte dal consulente tecnico d'ufficio **non emergano dubbi o incertezze** circa la titolarità dei beni comuni in capo alle stesse parti, il giudice può ritenere provata la situazione di comproprietà (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6228 del 02/03/2023)
- in assenza della produzione dei titoli e della certificazione ipocatastale, il rischio che la divisione intervenga tra parti non legittimate trova, invero, adeguata tutela sul piano processuale tramite il **rimedio dell'opposizione di terzo**, alla quale possono ricorrere il terzo pregiudicato ovvero il litisconsorte pretermesso (Cass. n. 21716/2020)
- a maggior ragione, laddove la comproprietà sia incontrovertibile, è possibile anche ricorrere a **prove indiziarie e alle risultanze del consulente tecnico**, in quanto non si fornisce la prova di un fatto costitutivo di una domanda tra parti in contrapposizione fra loro (Cassazione civile sez. VI, 02/03/2023, n. 6228; Cass. 21716/2020).

In concreto, se da un lato non è condivisibile l'orientamento dei giudici del merito che riteneva *elemento costitutivo* del diritto soggettivo di scioglimento della comunione la *produzione relativa al*

titolo di proprietà e la documentazione ipocatastale, dall'altro, è conseguentemente in errore la Corte di Appello che nell'aver rigettato la domanda di divisione per carenza di prova del titolo di acquisto dei beni da parte del de cuius e della certificazione ipo-catastale, volta a dimostrare che essi risultassero ancora nella titolarità dei condividenti alla data di proposizione della domanda.

- un obiter : il regolamento negoziale (proprio perché contratto) impone in giudizio la presenza di tutti i condomini -

E' un obiter (confermativo di orientamento consolidato) quello reso da **Cassazione civile sez. II, 13/05/2025, , n.12683**, che – dunque – è sufficiente trascrivere e testualmente riportare. N pratica si riafferma l' ovvio: se il regolamento negoziale altro non è che un contratto, la sua modifica può avvenire solo con il consenso di tutte le parti. Il che – dal punto di vista processuale - determina il litisconsorzio necessario tra tutte le parti: tutti i contraenti debbono – dunque – essere evocati in giudizio, quando in giudizio vengono in considerazione questioni direttamente connesse alla validità o efficacia di detto regolamento.

Riafferma testualmente la Corte: *È il caso che, in giurisprudenza, si riscontra, ad esempio, quando l'azione di nullità sia rivolta nei confronti del **regolamento di condominio avente natura contrattuale, in cui non si dubita della necessità della presenza in giudizio di tutti i condomini** (Cass. n. 6656 del 2021; Cass. n. 12850 del 2008). Soluzione che si spiega in ragione della natura non commutativa dell'atto negoziale, che è diretto a realizzare uno scopo comune dei partecipanti, destinato in questa ipotesi a disciplinare la gestione delle cose comuni e le relative spese, nei cui confronti l'adesione di ciascun partecipante si presenta come essenziale.*

- la conferma di un orientamento consolidato: limiti alla facoltà di trasformazione del tetto in terrazza solitaria; disciplina della sopraelevazione; sulle innovazioni solitarie e collettive -

Eterogenea la materia trattata da **Cassazione civile sez. II, 13/05/2025, , n.12780**

Anche qui rimando alla lettura integrale della decisione, limitandomi qui alla semplice indicazione della questione trattata, che ha un immediato impatto sulla materia oggetto della presente disamina.

a) pari uso e modifiche non significative:

La corte conferma la decisione assunta dai giudici del merito che aveva condannato la ricorrente a ripristinare il tetto a falde di un edificio in cui erano compresi appartamenti di ciascuna delle parti e di altra comunista., trasformato in terrazza e locali a servizio esclusivo dell'appartamento della ricorrente. Rileva in proposito che correttamente la Corte di Appello:

- ha richiamato la sentenza n.14107/2012 (*Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene.*) ;
- ha poi richiamato la sentenza di legittimità n. 2126 del 29/01/2021 (*"Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in **terrazza di proprio uso esclusivo**, sempre che un tale intervento dia luogo a **modifiche non significative della consistenza del bene** in rapporto alla sua estensione e sia attuato con*

tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali");

- conseguentemente, giustamente il giudice di prossimità
 - ha evidenziato, per stabilire se l'intervento edilizio oggetto di causa rientrasse o meno tra quelli consentiti, occorreva "verificare concretamente in cosa" era "consistito";
 - ha accertato, sulla base della relazione del CTU, che la "**dimensione e la rilevanza** dell'opera rispetto alla dimensione complessiva dell'originario elemento strutturale" erano tali da **far escludere che si trattasse di opera determinativa di modifiche non significative** e che l'opera aveva recato anche un pregiudizio per il decoro architettonico dell'edificio;

b) in tema di sopraelevazione (e di differenza ontologica con le innovazioni, solitarie o collettive) affermando che le prime si concretizzano nella realizzazione di opere su parti comuni, mentre le seconde afferiscono a nuove opere che integrino nuovi piani o nuove fabbriche:

Anche qui, dice la Cassazione, ha retamente giudicato la Corte di prossimità:

- ha ben distinto, sul richiamo a Cass. 11490/2020 il regime applicabile alle innovazioni, rispettivamente, collettive ed individuali ("***Le opere realizzate da un condomino su parti comuni poste all'ultimo piano di un edificio comportano l'applicazione della disciplina di cui all'art.1120 c.c., in caso di conforme delibera assembleare di approvazione, ovvero, dell'art. 1102 c.c., ove tali modifiche dei beni comuni siano state eseguite di iniziativa dei singoli condomini.***");
- Conseguentemente, ha distinto tale evenienza dalla disciplina della sopraelevazione, ribadendo che *Costituisce, viceversa, sopraelevazione, disciplinata dall'art. 1127 c.c., la realizzazione di (a) nuove opere, consistenti in nuovi piani o nuove fabbriche, (b) nonché la trasformazione di locali preesistenti mediante l'incremento di volumi e superfici nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano) l'ipotesi della modifiche di parti comuni dell'edificio, tra cui rientra anche il tetto (art. 1117 c.c.), dall'ipotesi di sopraelevazione.*
- In concreto, l'ordine di ripristino deve considerarsi legittimo, avendo la Corte di Appello accertato (con insindacabile apprezzamento in fatto) che la modifica del tetto comune, è stata effettuata con violazione dei diritti di proprietà della attuale controricorrente.

-ancora in tema di distanze: l'usucapione del diritto al mantenimento di alberi a distanza inferiore dalla legale -

Si occupa di una questione non particolarmente frequente (che ha dirette implicazioni sull'invocabilità della possibilità di acquisire per usucapione servitù non apparenti, qual potrebbe essere quella mantenimento di alberi a distanza inferiore dal confine) di **Cassazione civile sez. II, 13/05/2025, n.12808.**

Si discuteva del mancato rispetto di distanze di alberi e piante del convenuto rispetto al confine, (di proprietà del condomino convenuto) che l'attore evocava in giudizio. L'ente convenuto opponeva l'intervenuta usucapione del diritto. Il Tribunale *accertato che il Condominio aveva usucapito il diritto di servitù di tenere gli alberi a distanza inferiore a quella di cui all'art. 892 c.c., condannava – comunque - il condominio a tagliare i rami degli alberi che si protendevano sulla proprietà*

dell'attore, "a potare i quattro alberi a confine in modo tale che non superino la recinzione che delimita le due proprietà", a "mantenere le piante a confine con la proprietà dell'attore ad altezza non eccedente la recinzione" e a pagare all'attore 1.000 Euro a titolo di risarcimento dei danni per "illegittima turbativa della proprietà e per le spese e l'attività di ripulitura delle canaline" di scolo di una tettoia.

La Corte di Appello di Campobasso, decidendo dell'appello proposto dal Condominio, ha riformato la sentenza del Tribunale revocando tutte le condanne ad eccezione di quella a recidere i rami che si protendevano sul terreno dell'attore. Ciò in quanto:

- l'art. 892, ultimo comma, cod. civ. dispone che le distanze a cui, secondo lo stesso articolo, devono di regola essere mantenuti gli alberi dal confine "non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro";
- nel caso di specie, tra le due proprietà vi era non "un vero e proprio muro" ma una recinzione costituita da una base in muratura sovrastata da una rete metallica;
- la norma pertanto non era applicabile;
- tuttavia, il diritto usucapito dal Condominio di tenere gli alberi a distanza inferiore a quella di legge dal confine escludeva l'applicabilità dell'ultimo comma dell'art. 892 c.c.

Ricostruzione non condivisa dalla Corte, secondo la quale:

- le prescrizioni relative alle distanze legali degli alberi e delle piante dal confine, stabilite nei primi tre commi dell'art. 892 c.c., **non** devono essere osservate quando sul confine esista un **muro divisorio e le dette piante non lo superino in altezza** poiché, in questo caso, il vicino non subisce diminuzione di aria, luce e veduta (v. Cass. n. 18439 del 12/07/2018)
- il **vicino non può impedire** che si tengano piante a distanza inferiore a quella di legge dal confine se tra i due fondi esiste un muro divisorio e le piante non superano l'altezza del muro perché l'impedimento non gli darebbe alcun vantaggio
- conseguentemente: **muro deve intendersi soltanto quel manufatto che impedisce al vicino di ricevere aria, luce e veduta** cosicché le piante altrui non possono essergli di pregiudizio
- laddove, di contro, tra i fondi vi sia un manufatto costituito da **una base in muratura e, sopra la base, una rete metallica**, la quale, a differenza di una struttura in muratura, non impedisce del tutto al vicino di ricevere aria, luce e veduta, al fine di stabilire l'altezza a cui le piante devono essere mantenute, occorre **tenersi conto della base in muratura e non della rete** metallica collocatavi sopra.

Si tratta. Tuttavia, di semplice correzione della motivazione, posto che la decisione concretamente assunta è conforme a diritto, poiché essa si regge sull'altra parte della motivazione, autonoma dalla prima e conforme a diritto (quella che afferma aver usucapito, il condominio, il diritto di mantenere gli alberi piantumati a distanza inferiore dal confine, atteso che muretto, recinzione e, appunto, alberi integrano il concetto di opera visibile e permanente destinata all'esercizio della servitù).

- condominio e patrocino a spese dello stato -

Insolita la materia esaminata da **Cassazione civile sez. II, 13/05/2025, n.12731.**

La condomina chiedeva di essere ammessa al beneficio del patrocinio a spese dello Stato ai fini dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei suoi confronti in accoglimento del ricorso depositato dall'amministratore condominiale.

Il COA dichiarava inammissibile l'istanza, che veniva riproposta al giudice del merito, il quale rigettava l'istanza, ritenendo inattendibile il reddito dichiarato dalla opponente, atteso che la stessa presumibilmente provvedeva alle spese di gestione dell'appartamento, del quale era comproprietaria nella misura del 50%.

La richiedente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte accoglieva rilevando che la motivazione del rigetto si fondava su una motivazione apparente, perché inammissibilmente contraddittoria, perché in contrasto con i canoni che presidiano l'acquisizione della prova presuntiva ex art. 2729 c.c. Infatti:

- la fondatezza dell'istanza di ammissione al patrocinio a spese dello Stato sotto il profilo del mancato superamento dei limiti reddituali emergenti dalla dichiarazione dei redditi prodotta dall'interessato per la disponibilità di risorse economiche non compatibili con quelle dichiarate, può anche essere **valutata con ricorso alla prova indiziaria** (vedi sull'ammissibilità della prova indiziaria del superamento del limite reddituale Cass. ord. 19.7.2023 n. 21096; Cass. 31.7.2018 n. 36787; Cass. 17.6.2014 n.30499; Cass. 20.11.2012 n. 9703), purché siano in concreto ricorrenti i requisiti di gravità, precisione e concordanza indicati dall'art. 2729 cod. civ. in materia civile, e dall'art. 192 c.p.p. in materia penale,
- tuttavia, tali indizi, per assurgere a prova dei fatti ignoti (il superamento del limite reddituale in contrasto con la ultima dichiarazione dei redditi che doveva essere presentata prima dell'istanza), devono **valutarsi con rigore e con adeguato riferimento ai fatti noti**, dai quali risalire con deduzioni logiche ai fatti ignorati, il cui significato dev'essere apprezzato senza ricorso ad affermazioni apodittiche, generiche, sommarie e cumulative (Cass. 11.4.2007 n. 25044).
- nel caso in esame la prova presuntiva del fatto ignoto del superamento del limite reddituale di legge, in contrasto con la dichiarazione dei redditi prodotta avente efficacia probatoria in fase di ammissione, e **senza neppure attivare preventivamente la verifica reddituale della Guardia di Finanza ex art. 96 comma 2 del D.P.R. n. 115/2002**, ritiene la Corte che tale motivazione sia frutto di una valutazione apodittica, perché non individua elementi indiziari, che considerati singolarmente e nella loro interazione, siano in grado di assurgere a prova del fatto del superamento del limite reddituale;
- di vero: la **comproprietà per ½ di un appartamento destinato a residenza dello stesso soggetto** richiedente l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, **non è di per sé indicativa della disponibilità di entrate connesse alla titolarità dell'immobile**, essendo a tal fine necessario che l'immobile sia in tutto, o in parte **reso fruttifero** attribuendone, d'intesa col comproprietario, il godimento a soggetti terzi, il che però in genere non avviene se l'immobile è abitato dal comproprietario medesimo, come di norma desumibile dal dato indicato della residenza ivi stabilita dal comproprietario
- la circostanza che il comproprietario di un immobile debba **di regola farsi carico degli oneri relativi alle utenze ed alle spese di manutenzione dell'immobile, non può essere considerata univocamente indicativa** della disponibilità da parte del comproprietario dei

mezzi economici necessari a far fronte a quegli oneri, in particolare quando, come nel caso in esame, *l'istanza di ammissione al patrocinio a spese dello Stato sia stata presentata per proporre opposizione al decreto ingiuntivo chiesto a carico dell'istante per il mancato pagamento negli ultimi tre anni per oltre Euro 13.000,00 proprio degli oneri condominiali e delle spese per lavori condominiali gravanti sull'immobile in comproprietà, e risulti quindi palesemente contraddetta ed esclusa l'inferenza presuntiva che dalla semplice comproprietà si vorrebbe ricavare*

- né rileva l'affermazione della necessità – per la richiedente – di **sopperire alle sue più elementari esigenze di vita**, ma tale elemento, di per sé, ed anche in una valutazione complessiva con la comproprietà dell'immobile di residenza, non è indicativo del superamento del limite reddituale di legge, *perché se così fosse tutti i soggetti richiedenti l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, perché titolari di redditi dichiarati largamente inferiori al limite di legge, dovrebbero vedersi negata l'ammissione al suddetto patrocinio, ponendosi per tutti l'esigenza di far fronte alle proprie più elementari esigenze di vita, tra l'altro sempre più spesso soddisfatte con l'ausilio di interventi di pubblica e privata assistenza.*

- un' accenno a possibili motivi di impugnazione di delibera di supercondominio -

Interessano i motivi di ricorso della delibera di supercondominio, anche se superati dall' intervenuta rinuncia: ne parla **Cassazione civile sez. II, 13/05/2025, n.12856**, a cui – per questo – è opportuno dar conto, anche se superati dall' intervenuta rinuncia.

Si tratta di impugnazione di due delibere adottate dall'assemblea del supercondominio relativa all'approvazione del rendiconto consuntivo e la delibera concernente la conferma dei rappresentanti delle case (cioè, dei singoli condomini).

L' impugnate sosteneva che tali delibere erano state assunte in violazione dell'art. 67 disp. att. c.c., in quanto **votate da tutti i 66 condòmini e non dai soli rappresentanti** dei condòmini, come previsto dalla normativa. Il supercondominio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle domande.

Il Tribunale ha rigettato le domande, **rilevando che i rappresentanti, essendo anche condòmini, avevano partecipato alla votazione (meno uno)** e che non vi era stato alcun vizio nella presa d'atto relativa alla conferma dei rappresentanti. La Corte di appello respingeva il gravame, confermando la sentenza di primo grado.

Interessanti i motivi di ricorso:

1. violazione dell'art. 67 commi 3 e 4 disp. att. c.c., contestando la validità della delibera approvata da un'assemblea plenaria invece che da quella competente dei rappresentanti dei condòmini. All'Assemblea – si oppone - erano presenti (casualmente) solo due rappresentanti su undici, mentre gli altri sarebbero stati nominati successivamente. Pertanto, non si sarebbe rispettato il corretto iter procedurale previsto per l'approvazione del rendiconto.

2. violazione dell'art. 1137 c.c. e dell'art. 67 disp. att. c.c., sostenendo che la ricorrente, in qualità di condòmina assente, era legittimata ad impugnare la delibera, contrariamente a quanto stabilito dalla Corte di appello che aveva considerato l'attrice rappresentata attraverso il rappresentante del proprio condominio solidale.

3. violazione dell'art. 1136 c.c. in combinato disposto con l'art. 67 disp. att. c.c., sostenendo che la votazione avrebbe dovuto avvenire non solo per teste ma anche in base ai millesimi.

4. violazione dell'art. 1135 c.c., affermando che vi sarebbe stato un eccesso di potere da parte dell'assemblea plenaria, che avrebbe deliberato sulla conferma dei rappresentanti in assenza di legittimazione.

Purtroppo (per l'interesse teorico della questione) la causa è stata transatta e, dunque, il ricorso rinunciato. Resta l'interesse (e lo stimolo alla riflessione) che i morivi propongono.

- ancora su nascita del condominio e proprietà condivisa quale titolo sufficiente per insorgere dell'onere di contribuzione -

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 13/05/2025 n.12857**, in tema di condominio minimo è particolarmente complessa, per cui mi limito a riportare esclusivamente i passaggi argomentativi, confermativi di un consolidato orientamento.

Denunciava – per sottrarsi all'obbligo di contribuzione giudizialmente addotto – il ricorrente la violazione degli articoli 1100,1117 e 1362 e seguenti del codice civile, contestando che complesso fosse qualificabile come condominio minimo. Sosteneva che i titoli di acquisto e le caratteristiche delle parti comuni escludevano l'applicabilità della disciplina condominiale, riconducendosi invece a una comunione ordinaria.

Si doleva ancora che il Tribunale avesse applicato erroneamente i criteri di ripartizione delle spese dettati per il condominio, ignorando che la ricorrente non aveva usufruito delle parti comuni.

Le doglianze vengono rigettate, atteso che la Corte ribadisce:

- la giurisprudenza di legittimità (Cass. 18226/2004) ha chiarito che **il condominio si costituisce automaticamente**, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso dà origine
- nella **comunione** i beni comuni costituiscono **l'utilità finale del diritto dei partecipanti**, mentre nel **condominio** i beni comuni rappresentano **utilità strumentali al godimento dei beni individuali**, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione

Sotto il profilo del rilevato (infondatamente) difetto di legittimazione, addotto come omesso esame di fatto decisivo, la Corte ribadisce che

- la giurisprudenza è pacifica (cfr. tra le altre Cass. 7827/2003) nel ritenere che **in tema di condominio vige il principio della cosiddetta "rappresentanza reciproca"**, in forza del quale **ciascun condomino** può agire, anche in sede di impugnazione, a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, in quanto l'interesse per il quale agisce è comune a tutti i condomini (v. ex plurimis: Cass. n. 8842/01; Cass. n. 13331/00; Cass. n. 6856/93),
- quindi, **ciascun condomino, oltre allo stesso condominio** (in persona dell'amministratore) , può impugnare la sentenza che abbia pronunciato su diritti comuni, dovendosi tale sentenza considerare emessa anche nei loro confronti.

- ancora su innovazioni solitarie e limiti regolamentari: in particolare, affermazione di una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero "decoro architettonico". Un vincolo contrattuale di immodificabilità.-

Nulla di nuovo offre **Cassazione civile sez. II, 14/05/2025, n.12919**. Mi limito al richiamo del passaggio motivazionale di specifico interesse, premettendo che la controversia riguardava la richiesta di condanna, avanzata dal condominio nei confronti di una condomina, di eliminazione di tre nuovi corpi di fabbrica realizzati dalla condomina sui lastrici solari di esclusiva proprietà di quest'ultimo e su quello di copertura dello stabile condominiale, adiacenti ai locali soffitta, in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condòmini, adducendo – altresì – che dette opere avevano determinato l'alterazione della statica e dell'estetica del fabbricato condominiale ed erano state realizzate in violazione del regolamento contrattuale di condominio, il quale vietava, in assenza della preventiva autorizzazione della collettività dei partecipanti, di apportare aggiunte e varianti alle proprietà individuali e comuni suscettibili di alterare la statica, l'estetica e la simmetria del fabbricato.

Il Tribunale di Roma respingeva la domanda, ma la Corte di Appello andava di diverso avviso, condannando la condomina convenuta alla *"riduzione in pristino dei manufatti... risultanti dall'ampliamento dell'appartamento, nonché dell'ampliamento dei preesistenti locali siti al sesto piano*, confermando per il resto la decisione del Tribunale.

Proponeva ricorso per Cassazione la condomina, che – tuttavia – la Corte rigettava, rilevando che **per quanto riguarda i limiti al diritto di pieno godimento della proprietà solitaria, definiti dal regolamento contrattuale** l'enunciato sostanziale del giudice distrettuale, è che le innovazioni realizzate dalla convenuta fossero **vietate dal regolamento**. Enunciato, ribadisce la Corte,

- coerente con il principio di diritto da essa più volte affermato (Sez. 2, Sentenza n. 1748 del 24/01/2013, Rv. 624984 - 01; in termini, tra le molte, Cass. n. 7398 del 1986; più di recente: Cass. n. 14898 del 2013; Cass. 10848 del 2019; Cass. n. 28908 del 2023) per il quale **le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale**, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condòmini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condòmini - **possono derogare od integrare la disciplina legale**, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, (a) sia relativamente alle parti condominiali, (b) sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà
- per l'effetto, il regolamento di condominio può **legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa** di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di innovazioni **sino ad imporre la conservazione** degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva
- è parimenti costante l'ammaestramento secondo il quale (Cass. Sez. U. n. 10934 del 2019; Cass. n. 12795 del 2023) regolamento di condominio cosiddetto "contrattuale", ove abbia ad oggetto **la conservazione dell'originaria "facies" architettonica** dell'edificio condominiale, comprimendo il diritto di proprietà dei singoli condòmini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice, stabilisce in tal modo **una tutela pattizia ben più intensa e**

rigorosa di quella apprestata al mero "decoro architettonico" dagli artt. 1120 comma 2 c.c. (nella formulazione, qui applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220) e 1138 comma 1 c.c.,

- in questo caso (cerziora l'orientamento richiamato) **la semplice realizzazione di opere esterne integra di per sé una modificazione non consentita** dell'originario assetto architettonico, che giustifica la condanna alla riduzione in pristino in caso di sua violazione;
- una conferma con riferimento alla fattispecie concretamente dedotta: la sentenza, in accordo con le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, spiega che le opere realizzate dalla convenuta sono innovazioni vietate dal regolamento di condominio, poiché (a) pregiudicano la statica dell'intero fabbricato, (b) determinano un incremento del rischio sismico (c) da ultimo, causano un danno estetico per l'asimmetria rispetto allo sviluppo delle linee dell'intero edificio.

- ancora su inopponibilità del regolamento condominiale e richiesta demolizione di corpo di fabbrica realizzato sull'area scoperta in proprietà solitaria -

Fattispecie analoga a quella conosciuta dalla decisione da ultimo citata è quella resa da **Cassazione civile sez. II, 14/05/2025, n.12921**.

I proprietari pro indiviso di un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso edilizio realizzato da cooperativa – chiesero la demolizione del corpo di fabbrica realizzato dal convenuto sull'area scoperta dell'abitazione di quest'ultimo, confinante con quella degli attori, in violazione del regolamento di condominio, dell'art. 1120 c.c. e dell'art. 208 del r.d. n. 1165 del 1938.

Il Tribunale in accoglimento della domanda, condannò il convenuto alla demolizione della costruzione, che proponeva appello all'esito del quale la Corte, in parziale accoglimento dell'impugnazione, condannò l'appellante ad apporre sulla costruzione dal medesimo realizzata, al confine con il lastrico solare degli appellati, una barriera in vetro non trasparente o altro materiale, tale da non consentire l'ispezionare ed il prospicere in alienum, rigettando per il resto la domanda.

Su ricorso degli attori la Cassazione (sentenza n. 1748/2013: *Il regolamento condominiale di natura contrattuale può incidere sui diritti dei singoli condomini inerenti le parti comuni e quelle di proprietà esclusiva, fino al punto da vietare, in maniera più stringente rispetto al codice civile, determinati comportamenti. In questo contesto è da ritenersi lecita la clausola che vieta qualunque intervento modificativo della struttura dell'edificio, al di là dell'alterazione del decoro architettonico.*) la sentenza veniva cassata, richiedendosi un nuovo esame del merito, rilevando che "La Corte territoriale ha incentrato la propria decisione *unicamente sulla portata applicativa della norma di cui all'art. 1120 c.c., richiamando in via del tutto generica l'esistenza di una normativa regolamentare di divieto di alterazione del decoro dell'intero complesso*, senza spendere alcun argomento circa la rilevanza e l'operatività di essa", evidenziando – così – un'evidente insufficienza motivazionale.

Affermazione che contrastava con l'orientamento consolidato, secondo il quale: *"in materia di condominio di edifici, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti*

comuni... Ciò, dunque, imponendo al giudice del merito di esercitare appieno i suoi poteri di ermeneutica negoziale sulla regolamentazione convenzionale, ritualmente allegata, che si presenti rilevante nella fattispecie oggetto di cognizione".

Il giudice del rinvio valorizzava il fatto che la delibera di approvazione della disciplina regolamentare in questione portava la sottoscrizione dell'appellante: da ciò consegue – si dice - che ogni valutazione circa l'opponibilità del regolamento condominiale è superata da tale statuizione non impugnata e/o cassata dalla Corte Suprema. Pertanto, la Corte deve ritenere l'applicabilità alla fattispecie in esame del regolamento condominiale predisposto dalla Cooperativa.

Anche questa determinazione, su ricorso del soccombente, veniva – tuttavia – cassata dal giudice di legittimità, il quale così ammaestra (ritenendo la fondatezza del primo motivo e l'assorbimento di tutti gli altri):

- in tema di giudizio di rinvio, il principio della *rilevabilità del giudicato* (sia interno che esterno) in ogni stato e grado del giudizio deve essere *coordinato con i principi che disciplinano il giudizio di rinvio* e, segnatamente, con la prospettata efficacia preclusiva della sentenza di cassazione con rinvio, che riguarda non solo le questioni dedotte dalle parti o rilevate d'ufficio nel giudizio di legittimità, ma anche quelle che costituiscono il necessario presupposto della sentenza, ancorché non dedotte o rilevate in quel giudizio, sicché il giudice di rinvio non può prendere in esame neppure la questione concernente l'esistenza di un giudicato esterno o (come nella specie) interno, qualora l'esistenza di quest'ultimo, pur potendo essere allegata o rilevata, risulti tuttavia esclusa, quantomeno implicitamente, dalla sentenza di cassazione con rinvio (vedi, in termini, Sez. 1, Sentenza n. 16171 del 30/07/2015, Rv. 636345 – 01, Sez. 1, Sentenza n. 2411 del 08/02/2016, Rv. 638507 – 01, Cass. n. 31810/2022, in motivazione)
- la decisione all'attenzione del Collegio -dice la Cassazione - si discosta da questo principio di diritto lì dove, in sostanza, nega di poter esaminare la questione circa l'applicabilità o meno del regolamento condominiale, in forza della considerazione che, continua la sentenza, essa sarebbe coperta da giudicato interno (implicito)
- in realtà, sul punto non esiste alcun giudicato, implicito o esplicito: l'errore di diritto processuale commesso dal giudice di rinvio consiste nel fatto che con la pronuncia di cassazione ex art. 384 c.p.c., era stato demandato alla Corte territoriale, in primis, di stabilire se il regolamento condominiale fosse o meno opponibile; in secondo luogo – ovviamente, per la sola ipotesi di risposta affermativa al primo interrogativo - di verificare l'eventuale rilevanza del regolamento rispetto alla fattispecie in esame.

Portando la questione in termini più generali (e passando – per così dire – dalla teoria alla pratica), ma definendo un canone di ordine generale:

- a. in primo luogo bisognava risolvere il nodo concettuale dell' **opponibilità** o meno al condomino della disciplina convenzionale,
- b. risolto affermativamente la quesito si trattava di eventualmente stabilire **se la costruzione** dal medesimo realizzata, all'interno del proprio giardino, **fosse vietata o consentita dalle disposizioni del regolamento condominiale medesimo**, che specificamente vietava:
 - le variazioni dell'"assetto architettonico ed edilizio urbanistico dell'intero complesso così come realizzato"

- la modifica dello "stato dei luoghi che possa alterare il decoro architettonico della propria unità abitativa e dell'intero complesso"
- prevedendo – in ogni caso – che opere e lavori da eseguirsi nelle singole unità abitative "non potranno in alcun modo pregiudicare l'assetto generale, la struttura architettonica e decorativa del comprensorio e di ciascun comparto"

Preso atto che un tale (obbligato) scrutinio era stata omesso dal giudice del rinvio, la Corte provvede in conformità, cassando – con rinvio, appunto – la summenzionata decisione.

- condominio, appalto e gravi difetti: una conferma -

Una conferma in tema di appalto arriva da **Cassazione civile sez. II, 14/05/2025, n.12922.**

Il Tribunale, in accoglimento della domanda proposta dal condominio impresa appaltatrice ed impresa esecutrice, in solido tra loro, al risarcimento del danno, a causa dei vizi delle unità abitative (costituenti condominio) trasferite agli attori, condannando – altresì- al ristoro del danno ulteriore lamentato dai proprietari solitari.

La Corte di appello respingeva tutti i gravami, integralmente confermando l' impugnata sentenza, ritenendo che:

(i) è conforme alla giurisprudenza di legittimità l'affermazione del Tribunale che ha ravvisato la *responsabilità solidale* ex art. 1669 c.c., nei confronti degli attori, dell'impresa costruttrice e dell'appaltatrice

(ii) il condominio non è decaduto dalla *garanzia per i vizi* dell'edificio condominiale, visto che era stato concluso un accordo per il ripristino e l'eliminazione dei vizi dell'immobile

(iii) la condanna solidale al risarcimento dei danni del costruttore e dell'impresa appaltatrice, incaricata dei lavori di ripristino, trova giustificazione nella *posizione di garanzia* che l'uno e l'altra assumono per i vizi dell'opera realizzata;

(iv) l'esistenza dei vizi denunciati dal condominio è confermata dalla consulenza tecnica d'ufficio che evidenzia che "*i segni di presenza di acqua nell'immobile, che siano dovuti a percolamento dall'esterno ovvero a formazione interna per condensa* o altra causa equivalente, genera(no) comunque l'insalubre fenomeno della presenza di umidità all'interno del fabbricato, acqua che si disperde nelle murature, all'interno delle unità e sulle parti comuni, sulla superficie delle altre strutture dell'edificio, pregiudicandone la salubrità e la stabilità";

L'impresa soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava.

Viene, in primo luogo, ribadito che, per quanto riguarda il titolo di responsabilità, è utile evidenziare e, ci vien da dire, ribadire (v. Cass. n. 1252/2025, in motivazione) che, **in materia di appalto** avente ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, (A) l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi **ricadano** nella disciplina dell'**art. 1669 c.c.**, che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, ovvero in quella posta dagli artt. **1667 e 1668 c.c.** in tema di garanzia contrattuale per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto (insindacabili in sede di legittimità). (B) Al giudice di merito spetta altresì stabilire **se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale** sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli, al riguardo, (b1) non limitarsi alla mera verifica della sussistenza del pericolo di crollo ovvero alla valutazione dell'incidenza dei medesimi sulle parti

essenziali e strutturali dell'immobile, (b.2) bensì accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5648 del 04/03/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 21078 del 04/07/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 10255 del 30/03/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 24931 del 15/09/2021; Sez. 3, Ordinanza n. 26529 del 20/11/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 18205 del 02/09/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 22093 del 04/09/2019; Sez. 2, Sentenza n. 8577 del 26/04/2005).

Il tutto (qualificazione del vizio come grave) integra un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato (Sez. 2, Sentenza n. 39599 del 13/12/2021, Rv. 663254 – 01; in termini, Cass. nn. 22093/2019, cit., 8577/2005, 3794/1994).

In concreto (e sulla scorta di tali binari cognitivi) il giudice distrettuale, con accertamento – appunto - di fatto che sfugge al sindacato di legittimità, richiamando la giurisprudenza di legittimità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19868 del 15/09/2009, pag. 21, in tema di infiltrazioni di acqua nel vano ascensore e nelle cantine), **ha ritenuto di potere sussumere i vizi denunciati entro la fattispecie dell'art. 1669 c.c.**; ciò preclude ogni ulteriore disamina della questione, in sede di legittimità.

Troviamo – in questa decisione – un esempio che può esser considerato paradigmatico: sulla premessa che l'unico vizio denunciato erano le infiltrazioni dal tetto, la ricorrente sostiene che i giudici di merito non avrebbero preso in considerazione la consulenza tecnica d'ufficio, la quale aveva escluso l'esistenza delle infiltrazioni ed aveva rilevato la presenza di un fenomeno di condensa per mancata ventilazione dei locali e perciò non aveva quantificato la spesa occorrente per il ripristino. L'inammissibilità della doglianza sta in ciò: dalla *sentenza si evince che i vizi accertati relativi alle modalità di realizzazione del fabbricato (difetto del sistema di aerazione dei locali sanitari, modalità costruttive del tetto, difettoso sistema di coibentazione), integrano i "gravi difetti"* di cui all'art. 1669 c.c., i quali incidono in maniera notevole sull'abitabilità e sui costi energetici.

E- dunque- spettando al giudice di merito esaminare e valutare le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, e dare conto dei motivi di consenso, come di quelli di eventuale dissenso, in ordine alla congruità dei risultati della consulenza e delle ragioni che li sorreggono, anche questa valutazione è compiutamente esplicitata nella sentenza d'appello e non può essere sindacata in sede di legittimità (proprio perché incensurabile accertamento in fatto).

Anche perché, ricorda conclusivamente la Corte, in tema di ricorso per cassazione, la deduzione del vizio di violazione di legge riferito al 1669 c.c. non determina, per ciò stesso, lo scrutinio della questione astrattamente evidenziata sul presupposto che l'accertamento fattuale operato dal giudice di merito giustifichi il rivendicato inquadramento normativo, occorrendo che **l'accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, sia tale da doversene inferire la sussunzione nel senso auspicato dal ricorrente**, come hanno chiarito le Sezioni Unite di questa Corte (Cass. Sez. U, 12/11/2020, n. 25573; conf.: Cass. 17/03/2023, n. 7771).

Da ciò il rigetto del gravame e la conferma della sentenza di merito.

- condominio e risarcimento del danno per l'occupazione del tetto condominiale mediante l'apposizione di un'insegna luminosa: è ribadito il principio per cui non la regola nemini res sua servit non si applica in tema di condominio negli edifici, non sussistendo, in tal caso, la (necessaria) identità delle posizioni soggettive (dovendosi, all'uopo, distinguere tra la qualità di proprietario e quella di comproprietario -

Interessante (e forse ricorrente più di quel che si pensa) **Cassazione civile sez. II, 14/05/2025, n.12968.**

Il Condominio ha evocato in causa la società condomina chiedendone la condanna al risarcimento del danno per la perpetrata occupazione del tetto condominiale mediante l'apposizione di un'insegna luminosa.

Quest' ultima non solo resisteva alla pretesa, ma, in via riconvenzionale, chiedeva di accertare l'acquisto della proprietà del tetto condominiale per usucapione, ovvero la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia.

Il Tribunale accoglieva la domanda principale, liquidando il danno e regolando le spese.

Proposto gravame, la Corte distrettuale affermava che, avendo l'appellante rimosso l'insegna nel 2009, non poteva ritenersi proposta una vera e propria domanda riconvenzionale di accertamento della servitù, ma una mera eccezione riconvenzionale e che non occorreva integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini.

Inoltre, secondo la pronuncia, la servitù di tenere l'insegna era stata validamente costituita ai sensi dell'art. 1062 c.c. a vantaggio dei locali destinati ad agenzia assicurativa allorquando la società convenuta era esclusiva proprietaria dell'intero edificio, successivamente alienato parzialmente a terzi, per cui nessun danno poteva lamentare il Condominio per l'occupazione della porzione comune.

Il condominio proponeva ricorso per cassazione, senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte.

Rilevava la Cassazione che, nel merito, la sentenza ha evidenziato che la resistente aveva alienato l'edificio (dando -così – origine al condominio) conservando la proprietà di taluni locali e che la possibilità di mantenere l'insegna sul lastrico comune - che la sentenza ha ritenuto oggetto di una vera e propria servitù- era a vantaggio delle porzioni rimaste in titolarità della società, condomina dell'edificio. Al tempo stesso, chiariva che che il fondo dominante era proprio l'unità esclusiva a destinazione commerciale - senza configurare una servitù aziendale, ma un peso a diretto favore dell'immobile, strumento di attività imprenditoriale, nel rispetto al requisito di predialità - mentre la porzione di fondo gravata era coincidente con la parte del lastrico comune su cui la struttura era stata installata prima della costituzione del condominio, risalente all'effettuazione della prima vendita di una porzione separata, altresì spiegando che l'utilità interessava direttamente le porzioni immobiliari (esclusiva e comune), nel rispetto del requisito dell'apparenza dell'opera funzionale alla servitù (l'insegna).

Nessun limite, dunque, poteva derivare dal canone derivava dal principio *neminem res sua servit* (Cass. 734/1986: *La costituzione su di un fondo in comproprietà di una servitù a vantaggio di un edificio condominiale, non trova limiti nell'eventuale identità fra i comproprietari del fondo e i condomini dell'edificio, in quanto, essendo costoro proprietari esclusivi di determinate porzioni del fondo dominante ed essendo la contitolarità della proprietà di questo limitata ad alcune parti dell'immobile, la servitù non urta contro il principio "nemini res sua servit".* ; Cass. 3749/1999: *Il principio secondo il quale nemini res sua servit **non si applica in tema di condominio negli edifici, non sussistendo, in tal caso, la (necessaria) identità delle posizioni soggettive (dovendosi, all'uopo, distinguere tra la qualità di proprietario e quella di comproprietario)**, così che la possibilità di costituire servitù sulle parti comuni dell'edificio a vantaggio dei piani (o degli appartamenti) in proprietà esclusiva si ammette quando il condomino non usi delle cose comuni iure proprietatis,*

bensì iure servitutis. Ne consegue che, ove ciascun condomino utilizzi le cose, gli impianti ed i servizi comuni nel rispetto della loro destinazione, egli ne gode in virtù e per effetto del proprio diritto di condominio, ma, se delle cose stesse gode secondo una destinazione diversa, è nella facoltà degli altri partecipanti alla comunione impedire tale forma abusiva di godimento, ovvero consentirla espressamente, con la ulteriore conseguenza che, riconosciuto al condomino, con carattere definitivo, il diritto di godere delle cose degli impianti e dei servizi comuni in modo diverso da quello consentito dalla loro specifica destinazione, e qualora tale godimento si risolva in un peso imposto su di esse a vantaggio di un piano o di una porzione di piano di proprietà esclusiva, tale diritto deve qualificarsi come vera e propria servitù prediale costituita su di una cosa comune a vantaggio di un piano o di una porzione di piano dell'edificio.).

Quanto al carattere atipico dell'utilità (questione che pure era stata devoluta alla Corte) , la formula dell'art. 1027 c.c., secondo cui la servitù consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo, appartenente ad un diverso proprietario, non tipizza - in modo tassativo - le utilità suscettibili di concretizzare il contenuto della servitù, ma si limita a stabilire le condizioni che valgono a distinguere queste ultime dai rapporti di natura strettamente personale, non derivando alcun ostacolo dal principio di tassatività dei diritti reali, il quale si connette alle connotazioni strutturali della situazione di vantaggio esercitabile erga omnes ed è indipendente dal contenuto di quest'ultima.

Se questo ragionamento è portata alle sue estreme conseguenze giuridiche, se ne deve concludere che per l'esistenza di una servitù non rileva la natura del vantaggio ma il fatto che esso sia concepito come qualitas fundi in virtù del rapporto di strumentalità e di servizio tra gli immobili, in modo che l'incremento di utilizzazione che ne consegue deve poter essere fruito da chiunque sia proprietario del fondo dominante (Cass. 505/1974; Cass. 2413/1982; Cass. 9232/1991).

In concreto, i giudici di prossimità hanno ritenuto configurabile una servitù industriale, qualificazione che non va intesa in senso rigoroso, avendo riferimento non alla sola trasformazione di materie prime o di energia ma ad attività diversa dalla coltivazione ed utilizzazione diretta del fondo, sicché essa può ricorrere anche nel caso di destinazione del fondo ad attività commerciale, artigianale, artistica o professionale (Cass. 11064/1994).

Da ciò il rigetto del ricorso.

in tema di supercondominio e la strada di accesso e proprietà esclusiva delle strade interne e delle aree di parcheggio attigue a tali strade: rivendica o negatoria servitutis. Ancora su 1117 e presunzione di condominialità
Di supercondominio (e proprietà esclusiva di beni accessori, in favore del supercondominio solitario) si occupa **Cassazione civile sez. II, 15/05/2025,n.13014.**

La società che aveva costruito il Condominio conveniva in giudizio il Condominio medesimo, in proprio e quale supercondominio raggruppante i suddetti altri Condomini, per sentir accertare che la strada di accesso e le strade interne del Complesso e le aree di parcheggio attigue a tali strade, erano di sua proprietà esclusiva, salvo il diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei Condomini, e per sentir condannare i convenuti a rimuovere una sbarra installata all'inizio della strada, ad eliminare le strisce realizzate per delimitare alcuni spazi di parcheggio e ad eliminare dissuasori metallici chiusi con lucchetti apposti sul altri spazi di parcheggio. Il Tribunale accoglieva la domanda, ma la Corte di appello andava di diverso avviso sul rilievo che la domanda doveva

essere qualificata *non come negatoria servitutis -come era stata qualificata dal Tribunale- ma come domanda di rivendica* con conseguente diverso e più rigoroso onere -in concreto non assolto dalla attrice- della prova della proprietà delle strade e delle aree de quibus.

Il che (proprio perché volta a recuperare la materiale disponibilità del bene e non a rimuovere un impedimento al godimento del bene) importa necessariamente il richiamo all'art. 1117 c.c., che l'articolata decisione così risolve.

Tralasciamo le perimetrazioni in fatto e esaminiamo la questione sotto il profilo giuridico, solo ricordando che il problema restava quello di verificare l'assolvimento dell'onere probatorio circa la proprietà dei beni strumentali reclamati dall'originaria attrice: la ricorrente – dice la Corte - *aveva l'onere di provare sia la originaria proprietà dei beni sia l'esistenza di un titolo con il quale la proprietà dei beni, da ritenersi divenuti Condominiali con la nascita dei Condomini in quanto oggettivamente destinati al servizio delle unità abitative comprese nei Condomini stessi, fosse stata esclusa dalla comproprietà dei condòmini.* Onere che – come si vede – non si ritiene sia stato assolto.

Infatti, l'art. 1117 cod. civ. stabilisce la comproprietà delle cose destinate al godimento od al servizio del Condominio, parlandosi, al proposito, di "presunzione di Condominialità".

Secondo il disposto della norma da ultimo citata tale "**presunzione**" può essere vinta dal titolo contrario con ciò intendendosi, in primo luogo,

A. **il titolo convenzionale che dà luogo alla nascita del condominio** in cui sia inclusa una clausola che **riserva un dato bene** nell'ambito della proprietà esclusiva di colui che è stato, fino al momento della nascita del Condominio, il proprietario unico dell'edificio o nella proprietà uno o più condòmini soltanto o di un terzo (in questo senso si veda, tra molte, la recente sentenza di questa Corte n.30791 del 02/12/2024: "*In tema di Condominio negli edifici, la presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 c.c. opera con riguardo a cose che per le loro caratteristiche strutturali non sono destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari; essa può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del Condominio, quando questo contenga elementi tali da escludere, in modo chiaro e inequivoco, l'alienazione del diritto di Condominio*").

B. **Il titolo di esclusione** di beni dalla comproprietà dei Condomini può anche sopravvenire: "In tema di Condominio di edificio, il titolo contrario, idoneo ad escludere dalla comunione un bene oggettivamente destinato all'uso comune (art 1117 cod. civ.), è soltanto l'atto costitutivo del Condominio medesimo ovvero un **successivo atto modificativo**, cui abbiano partecipato tutti i Condomini" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4237 del 15/11/1976).

C. Non integra l'ipotesi del "titolo che dispone diversamente" il **negozio di mero accertamento**, il quale può eliminare incertezze sulla situazione giuridica, ma non sostituire il titolo costitutivo, essendo necessario, invece, un contratto con forma scritta dal quale risulti la volontà attuale delle parti di determinare l'effetto traslativo, sicché è pure irrilevante che una delle parti, anche in forma scritta, faccia riferimento ad un precedente rapporto qualora questo non sia documentato (Cass. Sez. 2, 11/04/2016, n. 7055; Cass. Sez. 3, 18/06/2003, n. 9687). Quindi, un negozio di mero accertamento non può rilevare come titolo traslativo contrario all'operatività della presunzione di Condominio ex art. 1117 c.c." (Cass. 20612/2017); analogo ragionamento va fatto per quel che riguarda il

“regolamento” le cui dichiarazioni contenuta avevano – in concreto – un carattere meramente ricognitivo.

- in materia condominiale una questione sulla ritualità della notifica (nulla e non inesistente) alla società cancellata dal registro delle imprese -

Di rilevanza esclusivamente processuale la decisione (interlocutoria) assunta da **Cassazione civile sez. III, 16/05/2025, n.13093**.

In un giudizio di opposizione all'esecuzione, ad una delle parti (s.r.l.) l'opponente – che instaurava il giudizio di merito - notificava l'atto di appello al difensore che aveva assistito e rappresentato la società nel primo grado (erano presenti anche altre parti).

La Corte d'Appello dichiarava inammissibile l'impugnazione con la seguente motivazione: "... la società Srl in liquidazione - unico soggetto nei cui confronti viene proposto l'appello - è stata cancellata dal Registro delle Imprese nel corso del procedimento di primo grado". L'impugnazione oppositiva, dunque, era rivolta esclusivamente nei confronti della società cancellata e, quindi, estinta. Richiamava, dunque, la Corte territoriale l'orientamento di legittimità secondo il quale *la cancellazione della società dal registro delle imprese, a partire dal momento in cui si verifica l'estinzione della società cancellata, priva la società stessa della capacità di stare in giudizio, di talché, qualora l'estinzione intervenga nella pendenza di un giudizio del quale la società è parte, si determina un evento interruttivo*. Questa prospettiva sostanziale ha una diretta rilevanza processuale: qualora l'evento interruttivo non sia stato fatto constare nei modi di legge o si sia verificato quando il farlo constare non sarebbe più stato possibile, **l'impugnazione della sentenza, pronunciata nei riguardi della società, deve provenire o essere indirizzata, a pena d'inammissibilità, dai soci o nei confronti dei soci**, atteso che la stabilizzazione processuale (id est: ultrattività del mandato) di un soggetto estinto **non può eccedere il grado di giudizio** nel quale l'evento estintivo è occorso: da ciò (cita il giudice di appello Cassazione civile sez. trib., 02/03/2021, n. 5605) la rilevata inammissibilità.

L'appellante (oppositivo) proponeva ricorso per Cassazione, ma la Corte non pronuncia nel merito, rilevando che il contraddittorio nel giudizio di legittimità non è stato correttamente instaurato.

La società estinta (colpita dall'evento interruttivo in primo grado: estinzione per cancellazione dal registro delle imprese) è rimasta contumace nel grado d'appello;

E, dunque:

- secondo la giurisprudenza di legittimità, la **notifica del ricorso per cassazione effettuata nel domicilio eletto per il primo grado** alla parte che sia rimasta **contumace in appello è nulla, e non inesistente**, in quanto l'atto, pur se viziato, poiché eseguita al di fuori delle previsioni dell'art. 330, commi primo e terzo, c.p.c., **può essere riconosciuto come appartenente alla categoria delle notificazioni**, anche se non idoneo a produrre in modo definitivo gli effetti propri del tipo di atto; conseguentemente, deve essere disposta la rinnovazione della notificazione ai sensi dell'art. 291 c.p.c. (Cass. Sez. U., 29/04/2008, n. 10817, Rv. 603086-01; analogamente, nel rito tributa-rio, Cass. Sez. 5, 11/05/2018, n. 11485, Rv. 648022-02);

- la predetta notificazione è affetta da nullità (v. Cass. Sez. U., 20/07/2016, n. 14916, Rv. 640603-01) e, oltre che **sanabile** a norma dell'**art. 291 c.p.c.**, può essere sanata anche per **raggiungimento dello scopo** ex art. 156 c.p.c.;
- la ricorrente, dunque, avrebbe dovuto eseguire la notifica presso la sede della società estinta, quale risultante dal registro delle imprese, la cui consultazione avrebbe fatto emergere l'**estinzione** della società destinataria (sin dal 2018) e determinato, così, l'insorgenza dell'**obbligo di notificare l'atto introduttivo del giudizio di legittimità ai suoi successori**;
- è pacifico, in giurisprudenza, che **l'estinzione della società dà luogo ad un fenomeno successorio**; autorevolmente, Cass. Sez. U, sentenza n. 6070 del 12/03/2013, Rv. 625323-01: "Dopo la riforma del diritto societario, attuata dal D.Lgs. n. 6 del 2003, qualora all'estinzione della società, di persone o di capitali, conseguente alla cancellazione dal registro delle imprese, non corrisponda il venir meno di ogni rapporto giuridico facente capo alla società estinta, si determina un fenomeno di tipo successorio, in virtù del quale: a) **l'obbligazione della società** non si estingue, ciò che sacrificherebbe ingiustamente il diritto del creditore sociale, ma **si trasferisce ai soci**, i quali ne rispondono, nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione o illimitatamente, a seconda che, "pendente societate", fossero limitatamente o illimitatamente responsabili per i debiti sociali; b) **i diritti e i beni** non compresi nel bilancio di liquidazione della società estinta **si trasferiscono ai soci, in regime di contitolarità o comunione indivisa**, con esclusione delle mere pretese, ancorché azionate o azionabili in giudizio, e dei crediti ancora incerti o illiquidi, la cui inclusione in detto bilancio avrebbe richiesto un'attività ulteriore (giudiziale o extragiudiziale), il cui mancato espletamento da parte del liquidatore consente di ritenere che la società vi abbia rinunciato, a favore di una più rapida conclusione del procedimento estintivo";
- sempre secondo la giurisprudenza sono **successori della società estinta i soci**, i quali subentrano all'ente per effetto di una successione assimilabile a quella universale;

Quindi, la Corte, rilevato che la notificazione del ricorso non è stata effettuata nei confronti dei soci, dispone (preliminarmente) la rinnovazione della notificazione, a' fini dell' integrazione del contraddittorio, assegnando termine perentorio per l' espletamento dell' incombenza.

- ancora sull' invocabilità dell'art. 1117 c.c. nel caso di scala realizzata sul ballatoio accertato come comune e conducente a un bene comune come il lastrico solare -

Sempre di presunzione di condominialità si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/05/2025, n.13111**. In particolare si trattava di controversia avente ad oggetto l' accertamento della natura di bene comune della scala realizzata sul ballatoio accertato come comune e conducente a un bene comune come il lastrico solare.

L'attore, deducendo di avere acquistato un appartamento su due piani e di non avere potuto effettuare gli *interventi necessari per ovviare alle infiltrazioni meteoriche provenienti dal lastrico di copertura a causa della resistenza dei vicini, responsabili di condotte ostruzionistiche e lesive della sua dignità personale e professionale*, chiedeva, *previo accertamento della comunione della scala a chiocciola necessaria per raggiungere il lastrico*, di condannare i vicini convenuti al ristoro del danno. I convenuti si costituivano in giudizio concludendo per il rigetto della domanda dell'attore. Il Tribunale dichiarava che **la scala a chiocciola è condominiale** e, in conseguenza, ha condannato i

convenuti al ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere abusive e di qualunque altro ostacolo all'accesso a detta scala. Accoglieva – il primo giudice - anche la domanda di risarcimento del danno.

Di diverso avviso il giudice di appello che accoglieva il motivo di gravame afferente la domanda volta ad ottenere la declaratoria della natura comune della scala a chiocciola.

L'originario attore proponeva, così, ricorso per cassazione: la Cassazione accoglieva il motivo di impugnazione relativo alla comproprietà della scala quale bene comune lamentandosi la violazione degli artt. 1102 e 1117 c.c. .

Si incardinava, così, il giudizio di rinvio, che sostanzialmente confermava quanto affermato ed accertato dal Tribunale: *"che la scala a chiocciola che collega il ballatoio al lastrico solare dell'edificio è condominiale"*, di talché si dovevano condannare i convenuti *"al ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere abusive descritte e segnatamente delle catene e dei catenacci apposti e di qualunque altro ostacolo all'accesso a detta scala"*.

I vicini soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, senza incontrare il favore della Corte, la quale rileva:

- la decisione impugnata è stata resa dalla Corte d'Appello quale giudice di rinvio, pertanto vincolato a quanto stabilito dalla pronuncia della Corte di cassazione n. 4372/2015
- con un apprezzamento in fatto non censurabile in sede di legittimità, i giudici del merito hanno stabilito che la scala a chiocciola per cui è causa insiste sul ballatoio comune e conduce al lastrico solare comune, posto a copertura dei vani al primo piano e dei vani a piano terra di proprietà

Questa perimetrazione della fattispecie concreta consente alla Corte di affermare (e ribadire) consolidati principi di diritto.

a. negli edifici in condominio, **le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, fra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni** nella loro interezza a tutti i partecipanti alla collettività condominiale, in virtù del dettato dell'art. 1117, n. 1 c.c.,

b. la scala in contestazione, insistendo sul ballatoio comune e servendo da accesso al lastrico solare comune, **in mancanza di un titolo contrario deve essere considerata un bene comune;**

c. la circostanza che tale opera sia stata **materialmente realizzata da uno solo** degli originari comproprietari, in epoca successiva alla divisione del fabbricato **non ha rilevanza** al fine di attribuire ai convenuti (oggi ricorrenti) la proprietà solitaria della pertinenza;

d. proprietà che può esser affermata **solo in presenza di un titolo idoneo a determinare la sua sottrazione al regime della condominialità**, la proprietà e il diritto di uso esclusivo di detto manufatto, stante la sua oggettiva attitudine al godimento di tutti i condomini,

e. l'unica conseguenza è di tipo obbligatorio: chi ha eseguito al scala (o i suoi aventi causa) possono solo pretendere dagli altri condomini di vedersi riconoscere un **contributo per le spese** di installazione e manutenzione;

f. la **costruzione** della scala in questione, che ha determinato la stabile occupazione di una parte del ballatoio comune, **non può considerarsi espressione di un uso più intenso della cosa comune (il lastrico solare), ai sensi dell'art. 1102 c.c.,** tale da attrarre il bene nella sfera della proprietà

esclusiva dei convenuti e legittimare questi ultimi ad opporsi alla sua utilizzazione da parte dell'attore:

f.1. l'uso della cosa comune è sottoposto, infatti, dall'**art. 1102 c.c.**, ai due **limiti** fondamentali consistenti nel divieto per ciascun partecipante di (1) **alterarne la destinazione** e di (2) impedire agli altri partecipanti di farne **parimenti uso** secondo il loro diritto,

f.2. l'uso più intenso, dunque, esso **non può estendersi alla occupazione di una parte del bene comune, tale da portare**, nel concorso degli altri requisiti di legge, alla **usucapione** della parte occupata, essendo, in ogni caso, **vietato al singolo condomino di attrarre la cosa comune o una parte di essa nell'orbita della propria disponibilità esclusiva** e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri condomini.

Di questi principi il giudice del rinvio ha fatto corretta applicazione, avendo rilevato che:
- l'atto di divisione dell'immobile, invocato dai ricorrenti, "non contiene né nel suo testo, né nella planimetria ad esso allegata che ne costituisce parte integrante, alcun riferimento alla scala", d'altro canto "al tempo non esistente",

- il silenzio quanto a un manufatto ancora non esistente non possa costituire un titolo contrario alla presunzione di condominialità,

-il giudice di rinvio ha, quindi, correttamente valutato il "primario titolo contrattuale che regola il rapporto tra le parti" ed ha – in concreto - interpretato l'atto di divisione escludendo che esso possa costituire titolo contrario alla presunzione di condominialità.

La decisione appare di particolare rilievo pratico, considerato che (ferma restando la primaria portata del titolo) pone un criterio reale per l'applicazione della presunzione di condominialità: ciò che rileva è la natura del bene (e la sua possibile riconducibilità al principio della strumentalità accessoria del bene "comune" alle proprietà solitarie); non il dato personale riferito al soggetto che ha realizzato il manufatto.

-sulla controversia avente ad oggetto la richiesta di demolizione di un corpo di fabbrica realizzato sul terrazzo in violazione del regolamento condominiale e delle norme del piano regolatore in materia di distanze. Sulla ristrutturazione edilizia e la nozione di costruzione -

Di applicabilità delle norme in tema di distanze (e sulla qualificazione di un dato intervento come costruzione) si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/05/2025, n.13157.**

Il caso: la causa era introdotta dal condominio che citava in giudizio i proprietari di un appartamento e annesso terrazzo, perché costoro fossero condannati a demolire un corpo di fabbrica realizzato sull'anzidetto terrazzo in violazione del regolamento condominiale e delle norme del piano regolatore in materia di distanze.

Tribunale e Corte di Appello accedevano alla tesi propugnata dal condominio, confermando la riduzione in pristino.

La conferma delle decisioni di merito è ancorata dalla Cassazione sulla scorta di questo ancoraggio giuridico.

Sulla premessa che non è sindacabile in sede di legittimità l'accertamento del giudice del merito secondo il quale quella realizzata dai convenuti era una nuova costruzione, messa in opera al posto della precedente, che aveva una ben diversa struttura, costituita da una semplice tettoia in legno:

a. costituisce orientamento assolutamente consolidato quello secondo il quale "L'art. 31, comma primo, lettera d), L. I. 457/1978 qualificava come **interventi di ristrutturazione edilizia** quelli rivolti a **trasformare** i manufatti mediante un insieme sistematico di opere idonee a condurre ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con formula idonea ad includere non soltanto le opere che riguardassero un fabbricato ancora esistente (e, cioè, un'entità dotata quanto meno di murature perimetrali, di strutture orizzontali e di copertura), ma anche la **ricostruzione con la fedele demolizione** di un precedente fabbricato nel rispetto della sagoma, del volume e delle superfici preesistenti (cfr., in motivazione, Cass. 14786/2017; Cass. s.u. 21578/2011; Cass. 22688/2009; Cass. 2009/3391).

b. La **ricostruzione previa demolizione** è stata, di seguito, **espressamente contemplata** dal successivo l'art. 3, comma primo, lett. d) del D.P.R. 380/2001, ma lasciando inalterato, con previsione 5 in parte qua non innovativa, l'obbligo di conservare la medesima sagoma e volumetria dell'edificio demolito (cfr., art. 1, D.Lgs. 301/2002, in vigore dal 5.2.2003),

c. In assenza di una definizione normativa, la nozione di **sagoma** è stata costantemente identificata con la **conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro** considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero con il contorno che viene ad assumere l'edificio con ogni punto esterno e non solamente le superfici verticali con particolari requisiti di continuità, quali le pareti chiuse, cosicché non rilevano le sole aperture che non prevedano sporgenze, mentre il prospetto si riferisce alla superficie e alla facciata della costruzione e quindi al suo profilo estetico-architettonico (Corte cost. 309/2011; Cass. pen. 3849/1998; Cass. 8081/1994; Cass. pen. 25.11.1987; Cass. pen. 20846/2015)" (Sez. 2, n. 473, 10/1/2019, in motivazione).

d. In tema di **distanze legali**, esiste, ai sensi dell'art. 873 c.c., una **nozione unica di costruzione**, consistente in qualsiasi **opera non completamente interrata** avente i caratteri della **solidità** ed **immobilizzazione** rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata. I regolamenti comunali, pertanto, essendo norme secondarie, non possono modificare tale nozione codicistica, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, poiché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art. 873 c.c. ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore (Sez. 2, n. 23843, 2/10/2018, Rv. 650629 – 01; conf., ex multis, Cass. nn. 144/2016, 19530/2005).

e. Particolarmente chiara, dice la Corte, è la motivazione resa dalla medesima Sezione, n. 5163/2015 "(...) la **nozione di costruzione, agli effetti dell'art. 873 c.c., è unica e non può subire deroghe**, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, da parte delle norme secondarie, in quanto il rinvio contenuto nella seconda parte del suddetto articolo ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una "distanza maggiore" (Cass. n. 19530/05, che in applicazione di questo principio ha cassato la sentenza del giudice di merito che, sulla base di una disposizione del regolamento edilizio comunale, aveva negato la qualità di costruzione ad un determinato manufatto; conforme, Cass. n. 1556/05). Orbene, la giurisprudenza di questa Corte è del tutto costante nel ritenere che ai fini dell'applicazione delle norme sulle **distanze dettate** dagli artt. 873 e ss. c.c. o dalle disposizioni regolamentari integrative del codice civile, **per "costruzione" deve intendersi qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo** (cfr. ex pluribus, Cass. nn. 5753/14, 23189/12, 15972/11,

22127/09, 25837/08, S.U. 7067/92 e 3199/02), **indipendentemente dalla tecnica costruttiva** adoperata e, segnatamente, dall'impiego di malta cementizia (Cass. n. 4196/87)".

- su condominio (minimo) e distanze: 873 c.p.c. e distanza radiale o lineare. Ribadito l'ammaestramento sull'applicazione, in condominio, delle norme sulle distanze, secondo il canone della specialità e compatibilità.

Una digressione sull'indennità di sopraelevazione.-

Contenuto poliedrico presenta **Cassazione civile sez. II, 18/05/2025, n.13197.**

Il Tribunale condannò la convenuta al pagamento, in favore dell'attore, della quota parte, ritenuta di giustizia, della somma spesa per il rifacimento dei solai comuni d'un fabbricato. Accoglieva, altresì, la domanda riconvenzionale, condannando quest'ultimo a pagare, a sua volta, una somma di denaro a titolo d'indennità di sopraelevazione e a eliminare la "parte abusiva dell'opera e/o l'arretramento del pilastro realizzato a sostegno delle nuove rampe di scale".

L caso:

a. l'attore agiva quale proprietario dell'appartamento posto al primo piano di un edificio di vecchia costruzione, a seguito di ordinanza del Comune questi aveva provveduto a mettere in sicurezza i solai, chiedendo, per l'effetto, che la convenuta fosse condannata al rimborso della metà di quanto speso..

b. la convenuta, a sua volta, in via riconvenzionale aveva chiesto che le fosse corrisposta l'indennità di sopraelevazione messa in opera dal convenuto, nonché l'abbattimento del sottotetto e della scala edificata all'interno del cortile comune, realizzati a distanza non legale, con conseguente condanna la risarcimento del danno.

La sopra riassunta decisione del Tribunale, trovò conferma in appello: da qui il ricorso per Cassazione proposto dall'attore soccombente, che trovava parziale condivisione da parte della Corte.

Il primo segmento motivazionale trova accoglimento, ritenendo al Corte la nullità della sentenza, in quanto, sul presupposto che la giustificazione motivazionale è di esclusivo dominio del giudice del merito, con la sola eccezione del caso in cui essa debba giudicarsi meramente apparente. Ciò avviene quando essa, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (tra le varie, S.U. n. 2767/2023).

E' la situazione che la Cassazione ritiene essersi verificata nella fattispecie che ne occupa, atteso che la motivazione fornita dal giudice di appello va ricondotta nel perimetro rinvenibile nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (S.U., n. 8053, 7/4/2014, Rv. 629830; S.U. n. 8054, 7/4/2014, Rv. 629833; Sez. 6-2, n. 21257, 8/10/2014, Rv. 632914). In concreto la sentenza ricorso deve qualificarsi come nulla, poiché sorretta da un costrutto motivazionale di pura ed evidente apparenza.

La Corte di merito, piuttosto che chiarire se, in effetti, il c.t.u. (chiamato a definire l'effettività della distanza) avesse proceduto a *misurare radialmente o, piuttosto, linearmente la distanza del pilastro dal vano della controparte, si è limitata a enunciare la superfluità di una nuova indagine, evocando*

"l'accuratezza dell'indagine estesa ai titoli di proprietà..., alla disciplina urbanistica... e per la puntuale ricostruzione delle vicende tecniche che hanno interessato gli immobili".

A) Sviluppato, quindi, un tale preambolo di portata essenzialmente processuale, la Corte ricorda di aver avuto più volte avuto modo di affermare che, **in tema di limitazioni legali alla proprietà, l'art. 873 c.c., la cui finalità consiste nell'evitare intercapedini dannose, si applica solo all'ipotesi di fabbricati che, sorgendo da bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggiano,** anche solo in minima parte, onde la distanza tra gli stessi va misurata in modo **lineare** e **non**, come invece previsto in materia di **vedute, in modo radiale** (Sez. 2, n. 9649, 11/05/2016, Rv. 639696 – 01; conf. ex multis, Cass. nn. 2548/1972, 7285/2005, 7048/1993, 6164/1992, 10580/2019).

B) Ribadisce, dunque, la **specialità delle norme che regolano il condominio degli edifici:**

b.1.) la regolamentazione generale sulle **distanze** è applicabile **anche tra i condomini** di un edificio condominiale **soltanto se compatibile** con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, dovendo **prevalere in caso di contrasto la norma speciale in tema di condominio in ragione della sua specialità.**

b.2) Pertanto, ove il giudice constati il **rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi legittima l'opera realizzata senza osservare le norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue** sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale (Sez. 2, n. 30528, 19/12/2017, Rv. 646609 – 01; conf. ex multis, Cass. n. 6546/2020).

b.3. Valutando la situazione di fatto incontestabilmente accertata dal giudice del merito, rileva la Corte che la sentenza impugnata ha *omesso di verificare se il pilastro messo in opera dal ricorrente a una distanza di m. 1, 75 dalla parte di edificio di proprietà esclusiva della controricorrente, pur se non conforme alla disciplina sulle distanze tra fabbricati, debba ritenersi legittimo, ove si constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ.*

Da ciò l'accoglimento del motivo.

C) Altra questione oggetto di contenzioso doveva rapportarsi alla richiesta di pagamento per indennità di sopraelevazione, che i giudici del merito avevano attribuito all'attore in riconvenzionale. L'attribuzione è, di vero, è confermata dal giudice di legittimità

Allegava il ricorrente che l'indennità di sopraelevazione non fosse dovuta, in quanto con l'atto di divisione era stato assegnato al dante causa del ricorrente, il diritto di sopraelevare a titolo gratuito.

Rileva la Corte (richiamando un proprio consolidato orientamento Sez. 2, n. 12880, 16/6/2005) che la sentenza impugnata, ha (correttamente)

c.1. affermato il principio secondo il quale **l'indennità prevista dall'ultimo comma dell'art.1127 cod. civ.** trae fondamento dalla considerazione che, per effetto della sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano **aumenta, a scapito degli altri condomini, il proprio diritto sulle parti comuni dell'edificio** che, ai sensi dell'art. 1118 primo comma cod. civ., è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene;

c.2. pertanto, il legislatore ha inteso **compensare in parte i condomini,** assumendo a parametro il **valore del suolo occupato,** che costituisce l'unica parte comune suscettibile di valutazione autonoma

c.3. il semplice fatto che (come è riscontrabile nel caso di specie) sussista **un titolo attributivo al proprietario dell'ultimo piano** o del lastrico solare della proprietà esclusiva della colonna d'aria **non è idoneo** ad **esonerae dall'obbligo di pagamento dell'indennità prevista per la sopraelevazione,** poiché al titolo in questione, ai sensi dell'art. 1424 cod. civ., potrebbe essere

riconosciuta solo la più limitata efficacia di rinuncia da parte degli altri condomini alla (futura ed eventuale) indennità di cui all'art. 1127 cod. civ.; rinuncia che, essendo priva di effetti reali, non impegnerà gli aventi causa a titolo particolare dagli originari stipulanti.

D) Quasi chiosando, si ribadisce poi, in tema di ristoro del danno (in re ipsa) da ritardata restituzione del bene che le Sezioni Unite (sentenza n. 33645, 15/11/2022; conf., Cass. n. 6909/2025) hanno chiarito che, in caso di occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo,

- il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto, mediante concessione a terzi dietro corrispettivo,
- resta, di contro, non risarcibile il (c.d. danno emergente) venir meno della mera facoltà di non uso, quale manifestazione del contenuto del diritto sul piano astratto, suscettibile di reintegrazione attraverso la sola tutela reale.

N concreto, il semplice dato – incontestabile in causa – che non vi fosse alcuna effettiva possibilità di reale godimento, attesa l'assenza di effettive e reali possibilità di sfruttamento del bene *per il semplice motivo che i locali non erano locabili in ragione dei lavori svolti dal ricorrente*, del tutto autonomi e indipendenti rispetto a quelli concernenti rispetto al rifacimento dei solai divisorii, esclude qualsivoglia pretesa risarcitoria.

- ricorso per reintegra nel possesso e legittimazione reciproca-

Di Cassazione civile sez. II, 19/05/2025, n.13215

sarebbe sufficiente il richiamo ad un breve (confermativo) passaggio motivazionale. Per renderlo più comprensibile, riporto l'antefatto.

I proprietari di alcune unità immobiliari comprese in un fabbricato al quale avevano accesso da un viale comune condiviso con il condominio convenuto, Condominio di via (Omissis), esponevano che uno dei condomini aveva illegittimamente *annesso* alla sua proprietà, realizzando un muro di recinzione con sovrastante inferriata posto al limite del viale, il marciapiede e lo spazio verde che si trovavano a lato del viale verso il fabbricato ove si trovavano le proprietà dei ricorrenti che utilizzavano tale spazio, che essi utilizzavano per il parcheggio delle loro autovetture e per giochi dei bambini.

Il giudice designato dichiarava inammissibile la domanda per asserita mancata individuazione del diritto reale corrispondente al potere di fatto invocato, e condannava i ricorrenti al pagamento delle spese processuali.

La chiesta reintegra veniva, tuttavia, disposta in sede di reclamo.

Il soccombente – in proprio e come amministratore del Condominio – chiedeva al Tribunale la decisione sul merito possessorio, con diniego del compossesso vantato dai ricorrenti e conseguente annullamento dell'ordine di reintegrazione emesso in loro favore, e con la condanna degli stessi al risarcimento dei danni.

Il Tribunale accoglieva la domanda di reintegrazione nel compossesso dei ricorrenti, condannava la controparte alla reintegra mediante demolizione delle opere realizzate ed al ripristino dello stato dei luoghi anteriore alla realizzazione del muro.

La Corte di Appello, in parziale riforma della sentenza di primo grado, rigettava la domanda di reintegrazione nel comproprietà, e condannava gli originari ricorrenti al ripristino dello stato dei luoghi.

Veniva proposto dagli originari attori – parzialmente soccombenti – ricorso per Cassazione.

Il primo motivo del ricorso principale (quello che qui interessa) si doleva della mancata integrazione del contraddittorio nel giudizio di secondo grado nei confronti del Condominio, qualificato come litisconsorte necessario processuale perché destinatario – unitamente all’altro resistente - del ricorso per reintegrazione nel possesso, del successivo reclamo al collegio e sottoscrittore dell'istanza di prosecuzione del giudizio nel merito insieme al predetto, è inammissibile, in quanto non si confronta con la motivazione dell'impugnata sentenza.

La doglianza è rigettata dalla Corte, la quale (oltre a rilevare che la questione non è stata fatta oggetto di appello), osserva che il decisum è conforme all'orientamento espresso dalla sentenza n. 13331 del 6.10.2000 della Cassazione stessa, secondo la quale "in tema di condominio, il principio della "**rappresentanza reciproca**" e della "**legittimazione sostitutiva**" dei condomini vale allorché essi si contrappongano globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna indifferenziatamente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio; non quando essi rivestano la veste di parti contrapposte al condominio o quando si tratta di tutelare interessi individuali e personali, anche se analoghi, di alcuni".

Quindi il singolo condomino è legittimato ad agire (anche sostituendosi all’amministratore) solo nel caso in cui vengono in considerazione interessi di natura condominiale, che – quindi – sono riferibili, sì, anche al singolo condomino, ma unicamente come partecipe (solitario) dell’ente collettivo (ed a tutela di un interesse collettivo), mentre non può esservi rappresentanza “reciproca”, laddove vengano in considerazione posizioni contrapposte tra condomino e condomini.

Pertanto (osserva la Corte) la legittimazione passiva concorrente si collegava al fatto che alla domanda di reintegrazione nel comproprietà dei ricorrenti si accompagnava la richiesta di demolizione del muro, con sovrastante inferriata, che aveva separato il viale di accesso dalla via pubblica ai condomini ed all'area destinata a parcheggio: dunque, al giudizio dovevano prendere parte (a) oltre all'autore materiale del lamentato spoglio, (b) **anche tutti i condomini comproprietari dell'area sulla quale insisteva il muro da demolire** (vedi in tal senso Cass. 5.12.1990 n. 11693), (c) o **in sostituzione di essi, per la tutela del bene comune ex art. 1131 comma 2 cod. civ., l'amministratore** del Condominio.

- una precisazione sul titolo di debenza delle spese condominiali e sulla parametrizzazione del danno da mancato utilizzo del bene -

Di **Cassazione civile sez. III, 20/05/2025, n.13378** è sufficiente riportare le affermazioni espresse in motivazione, precisando che la controversia era stata promossa dalla proprietaria di un appartamento solitario, che convenne al giudizio del Tribunale il condominio, dopo avere esperito, con esito negativo, il procedimento di mediazione, al fine di ottenere il risarcimento del danno emergente, pari alle spese condominiali versate per il periodo in cui non aveva potuto locare l'immobile e il lucro cessante, derivante dall'impossibilità, per diciannove mesi di locare l'immobile. Domanda parzialmente accolta (riducendo il Tribunale la misura del risarcimento da indisponibilità). La Corte confermava la sentenza, riformando la decisione di primo grado solo in punto spese.

Il ricorso della condomina è rigettato.

***A)** Quanto alla dedotta violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere i giudici di merito ritenuta preclusa la domanda di restituzione delle somme versate a titolo di oneri condominiali.

Ciò in quanto, l' onere di contribuzione non ha una caratterizzazione sinallagmatica, ma reale e dipende dalla "proprietà" del bene. Per usare le parole dei supremi giudici: *la domanda relativa alle spese condominiali, era di carattere restitutorio, o, meglio costituiva un'eccezione di inadempimento nei confronti dell'inadempiente, che non poteva essere ritenuta fondata in quanto le spese condominiali sono previste dalla legge e trovano fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (Cass. n. 6849 del 18/05/2001) e non sono di fonte contrattuale, come correttamente ritenuto, nel proprio potere di interpretazione della domanda giudiziale, ai sensi dell'art. 112 c.p.c., dal giudice di merito*

***B)** Quanto, invece, alla questione afferente la definizione del quantum del risarcimento, la Cassazione non fa altro che confermare un consolidato orientamento.

- In punto di fatto, i giudici del merito hanno correttamente ritenuto che il danno da mancata utilizzazione dell'appartamento fosse accertabile solo con riferimento presuntivo a un solo periodo, in considerazione della mancata specifica allegazione e prova di elementi adeguati a ritenere che l'intero periodo di mancata locazione dell'appartamento dedotto in citazione fosse risarcibile, posto che la ricorrente non aveva offerto alcuna prova di richieste di locazione (Sez. U n. 4892 del 25/02/2025) e potendo, quindi, solo presumersi che per un periodo di alcuni mesi l'appartamento era rimasto privo di affittuari a causa dell'impossibilità oggettiva di locarlo.
- La parametrizzazione del danno al canone di mercato dell'anno pure è stata correttamente effettuata, atteso che si tratta di un dato certo, effettivamente riferibile al periodo in cui l'appartamento è rimasto effettivamente sfitto e che quindi poteva essere preso agevolmente a base della liquidazione del danno, mentre il riferimento a canoni di mercato a quelli dell'anno successivo, appare palesemente arbitrario poiché si tratta di anno successivo a quello in cui si è verificata l'indisponibilità dell'appartamento (in tema di risarcimento del danno da mancata disponibilità dell'immobile si vedano, di recente: Sez. U n. 33645 del 15/11/2022; Cass. n. 194 del 5/01/2023 e Cass. n. 8482 del 5/05/2020): ritorna, in altre parole, la differenza tra danno da lesione del diritto di proprietà (danno c.d. in re ipsa o "danno presunto") e danno da perdita del godimento (diretto o per equivalente), che riguarda la perdita delle utilità – lucro cessante – ricavabili dal godimento delle utilità che il bene offre al proprietario.

- una singolare fattispecie: due ordinanze – ingiunzioni (nei confronti del condominio e dei singoli condomini) ritualmente opposte e riunite in un unico giudizio. -

Certamente non particolarmente ricorrente la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 20/05/2025, n.13515**

Proponeva ricorso per Cassazione il Condominio avverso la sentenza della Corte di Appello, con cui, in cause riunite proposte dal condominio e da alcuni condomini, contro il Comune per l'annullamento di un' ordinanza ingiunzione emessa ex. L.639 del 1910 per il recupero dell'importo anticipato dal Comune per l'esecuzione di lavori di somma urgenza di sistemazione in sicurezza di

una soletta in vetrocemento posta a copertura di una intercapedine antistante il fabbricato condominiale. All'esito del giudizio il Condominio è stato dichiarato il solo soggetto tenuto ad adempiere ed è stato condannato al pagamento della somma di Euro.14.581,07 oltre interessi.

Due, per contro, erano le ordinanze emesse (per il medesimo credito) dal Comune, una nei confronti del Condominio ed una nei confronti dei condomini.

La Corte di Appello riformava la sentenza di primo grado con cui era stato invece ritenuto che i soli condomini proprietari dei locali interrati sottostanti l'intercapedine e non il Condominio fossero tenuti al pagamento.

Uno dei condomini aveva impugnato la sentenza chiedendo fosse dichiarato il proprio difetto di legittimazione sostanziale e "in subordine" dichiararsi tenuto ad adempiere all'ingiunzione il Condominio.

La Cassazione ritiene fondato il gravame (articolato in tre motivi, che vengono congiuntamente esaminati).

Premette in fatto la Corte che il Comune, creditore in forza delle ordinanze ingiunzione verso il Condominio e verso i condòmini, non ha ritenuto di impugnare la sentenza di primo grado con cui, dopo la riunione delle opposizioni del Comune e dei condòmini, era stata accolta l'opposizione del Condominio ed era stato accertato che unici soggetti tenuti a rispondere dell'ingiunzione erano i condòmini.

La sentenza di primo grado, di condanna dei condòmini e di esclusione della responsabilità del Condominio, pur essendo formalmente unica, consta di distinte pronunce:

- una riferita all'ordinanza notificata al Condominio (ordinanza – rileva la Cassazione – che deve ritenersi annullata all'esito dell' accolto gravame);
- una riferita all'ordinanza notificata ai condòmini.

Da questo rilievo in fatto, la derivazione dell' inquadramento giuridico della vicenda:

- **la riunione di cause connesse lascia inalterata l'autonomia dei giudizi** per tutto quanto concerne la posizione assunta dalle parti in ciascuno di essi, con la conseguenza che **le statuizioni e gli atti riferiti ad un processo non si ripercuotono sull'altro processo** sol perché questo è stato riunito al primo (Cass. n. 5434 del 26/02/2021)
- in particolare, il **provvedimento discrezionale di riunione di più cause lascia immutata l'autonomia dei singoli giudizi** e non pregiudica la sorte delle singole azioni con la conseguenza che la sentenza che decide simultaneamente le cause riunite, pur essendo formalmente unica, si risolve in altrettante pronunce quante sono le cause decise (Cass. n.15860 del 10/07/2014).

Quindi, in concreto, la Corte di Appello avrebbe dovuto tener conto del fatto che **la decisione favorevole al Condominio, nell'autonomo giudizio di opposizione all'ordinanza dallo stesso proposto, non era stata impugnata dal Comune** ed era quindi, in forza dei superiori principi, passata in giudicato quanto all'annullamento della relativa ordinanza ingiunzione n. 9882/2008.

Da ciò l'evidente errore in cui sono incorsi i giudici di legittimità: **non era possibile** (attraverso il giudizio di gravame) **far rivivere una ordinanza ingiunzione ormai annullata e quindi nel far risorgere la responsabilità del Condominio** verso il Comune quasi come se ciò fosse l'effetto della riforma delle decisioni inerenti i condòmini.

Certo, la Corte di appello ben poteva, decidendo l'appello dei singoli condòmini, escludere la loro responsabilità, come ha fatto annullando l'ordinanza ingiunzione, ma non avrebbe dovuto andare oltre condannando il Condominio che era ormai definitivamente liberato dall'obbligo di adempiere all'ingiunzione, di fatto annullata dal primo giudice per effetto dell'accoglimento dell'opposizione del Condominio;

La conclusione p tranchant: la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione ai motivi accolti e, non sussistendo necessità di accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito (art. 384 comma 2 c.p.c.) eliminandosi la condanna del Condominio al pagamento di somme ingiunte.

- Prima esplicita pronuncia sulla durata dell'incarico dell'amministratore: inammissibile la richiesta di revoca nel caso di amministratore già cessato: il limite della prorogatio. Una questione irrisolta. Una decisione che presenta non poche criticità e che richiederà sicuri approfondimenti. -

Di grande rilievo pratico (anche in considerazione della novità della materia trattata) il dictum di **Cassazione civile sez. II, 26/05/2025, n.14039**

In realtà, la decisione pronuncia solo in punto spese, sotto il profilo della soccombenza virtuale, ma presenta una portata di ordine sicuramente sistemico. Ebbene, la Corte di appello, in accoglimento del gravame proposto dai condomini, condomini e in parziale riforma dell'ordinanza del Tribunale condannava l'amministratore del condominio uscente al pagamento delle spese del giudizio cautelare e del reclamo, dopo avere dato atto della cessazione della materia del contendere in relazione al ricorso dei condomini che avevano chiesto la revoca giudiziale dell'amministratore per gravi irregolarità, ai sensi dell'art. 1129 comma 11 c.c., sul presupposto che, con delibera, successiva all'instaurazione del giudizio, il condominio aveva accettato le dimissioni dell'amministratore uscente e aveva nominato un nuovo amministratore.

Secondo la Corte di appello e diversamente da quanto ritenuto dal Tribunale, che in forza di quest'unico argomento aveva respinto il ricorso cautelare, il rimedio processuale ex art. 1129 comma 11 c.c. sarebbe esperibile anche nei confronti dell'amministratore in prorogatio.

Ne seguiva la condanna dell'amministratore al pagamento delle spese di entrambe le fasi del giudizio cautelare, in applicazione del principio della cosiddetta soccombenza virtuale, posto che erano fondate le contestazioni rivolte all'ex amministratore dai condomini, come, ad esempio, la mancata tenuta dell'anagrafe del condominio o la violazione del diritto di accesso dei condomini alla documentazione contabile del condominio.

L'amministratore proponeva ricorso per Cassazione, articolato sul seguente motivo: violazione e/o falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., in relazione agli artt. 1129 c.c., 64 disp. att. c.c. e 737 e seguenti c.p.c., nonché ulteriore violazione e/o falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., in relazione all'art. 1129 c.c.

Secondo il ricorrente, l'ordinanza impugnata sarebbe viziata perché, pur dando atto della cessazione della materia del contendere, lo condannava al pagamento delle spese delle due fasi del giudizio cautelare, senza considerare che, *essendo l'amministrazione dimissionario in regime di prorogatio, il rimedio proposto dai condomini era inammissibile, in mancanza dei requisiti della residualità, eccezionalità ed urgenza*, potendo l'assemblea del condominio attivarsi per la nomina del nuovo amministrazione o, alternativamente, in caso di inerzia dell'assemblea, potendo i condomini chiedere la nomina giudiziale dell'amministratore.

Un tanto sul presupposto sostanziale, secondo il quale *la revoca giudiziale dell'amministratore in prorogatio, pur trattandosi di revoca che, ove disposta, non avrebbe prodotto alcun effetto essendo ormai venuto meno un vincolo contrattuale*, tra condominio e amministratore, sul quale la revoca avrebbe potuto incidere.

La Corte ritiene la fondatezza del gravame, conclusivamente enunciando il seguente principio di diritto: "In tema di condominio negli edifici, è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell'assemblea o di ciascun condomino, ex art. 1129 comma 11 c.c., diretta ad ottenere la revoca dell'amministratore cessato dall'incarico per la decorrenza di due anni dalla nomina, essendo questi tenuto, ai sensi dell'ottavo comma dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

La corte parte dal richiamo a Cass. Sez. Un. n. 20957 del 2004, secondo la quale la revoca giudiziale dell'amministratore di cui agli artt. 1129 comma 11 c.c. e 64 disp. att. c.c. costituisce un (a) **procedimento eccezionale e urgente** (improntato a rapidità, informalità ed officiosità), (b) **sostitutivo della volontà assembleare**, suscettibile di (c) **risolvere prima del tempo il rapporto di mandato tra i condomini e l'amministratore**, che trova giustificazione soltanto (d) nell'esigenza di **assicurare una rapida ed efficace tutela** (superiore a quella dei singoli condomini e dei diritti dell'amministratore) ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore.

E qui la Corte si pronuncia (come essa stessa da atto, per la prima volta) sulla durata dell'incarico do amministratore. In base all'art. 1129 comma 10 c.c., **decorso il secondo anno dall'assunzione dell'incarico, l'amministratore cessa dalla carica in maniera automatica**, senza che sia necessaria a tal fine una decisione assembleare, e **vengono meno i suoi poteri gestori**. In tale evenienza, l'art. 1129 comma 8 c.c. prescrive che **l'amministratore cessato dalla carica debba consegnare tutta la documentazione** in suo possesso, relativa al condominio e ai condomini, ed **eseguire le attività urgenti** al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

In altri termini, la Cassazione:

- a. stabilisce che la durata dell'incarico è di un anno, rinnovabile solo di egual periodo
- b. decorso il biennio, non c'è rinnovo tacito, ma cessazione ex lege dall'incarico
- c. nel caso di rinnovo, questo segue la scansione 1 + 1
- d. se, invece, non interviene un atto formale di rinnovo, la c.d. prorogatio è limitata al compimento degli atti urgenti, tra i quali, riteniamo, vada compresa la convocazione dell'assemblea per la nomina di nuovo amministratore
- e. lasciando, però, irrisolto il problema del mancato raggiungimento del quorum e dell'eventuale, necessaria, attivazione della procedura per la nomina di nuovo amministratore ex 1129 co. 1 (la cui attivazione, dunque, sembrerebbe atto dovuto anche per l'amministratore);

Fatto si è che – scaduto ex lege il biennio – si assiste alla **drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore**, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina, e ciò, chiosa la Corte, induce ad escludere, per i condomini, **la necessità, la possibilità e, in chiave processuale, l'interesse a chiedere la revoca dell'amministratore** con il procedimento di volontaria giurisdizione delineato dall'art. 1129 comma 11 c.c.

Sembra – dunque - che la Corte sposi la tesi della possibilità di attivare il procedimento per la nomina dell'amministratore, anche nel caso di sua cessazione ex lege, indipendentemente da un atto formale che ponga fine al rapporto, il che potrebbe trovare giustificazione nel fatto che la revoca determina l'immediato venir meno del rapporto fiduciario.

Tant'è vero questo che, quando i condomini sono più di otto – come dispone il primo comma dell'art. 1129 c.c. - *se l'assemblea non vi provvede, la nomina del nuovo dell'amministratore può essere chiesta al giudice.*

Implicitamente confermato che l'amministratore non ha potere e legittimazione per impugnare il la revoca giudizialmente disposta, è confermato che – ogni altra questione (es. risarcimento del danno per assenza di giusta causa) è demandata alla fase di merito: *nulla vieta, infine, che si inizi un giudizio a cognizione piena al fine di accertare le inadempienze dell'amministratore non più in carica* (e, dunque, anche l'amministratore può chiedere la verifica giudiziale – nel merito – delle ragioni che hanno portato alla revoca).

Nel caso concreto (le date sono rilevanti e vanno – quindi – esattamente riportate) l'iniziativa processuale dei condomini per ottenere la revoca dell'amministratore, che era già cessato dall'incarico in conseguenza della scadenza del biennio - non era consentita.

E', infatti, pacifico che quando, il 22 marzo 2020, è iniziato il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore, quest'ultimo, che aveva ricoperto il ruolo dal 15 febbraio 2018 al 18 febbraio 2020, era **cessato dall'incarico e, quindi, doveva limitarsi al disbrigo degli affari urgenti**, ragion per cui i condomini non avevano interesse a domandarne la revoca giudiziale.

Quindi, la Corte territoriale non avrebbe dovuto accogliere il reclamo e condannare l'ex amministratore alle spese delle due fasi del giudizio, ma avrebbe dovuto aderire alla decisione del Tribunale che, come dianzi ricordato, aveva ritenuto inammissibile la domanda dei condomini di revoca dell'amministratore.

Da ciò l'accoglimento del ricorso, che – tuttavia – lascia aperti molti interrogativi, sui quali è sperabile intervenga un pronunciamento chiarificatore.

- sull'effettiva durata dell'incarico e sulla conseguente determinazione dell'ambito della prorogatio;
- sulla negazione della configurabilità (ex art.1129 c.c.) di un incarico sine die (e risolubile solo in caso di revoca assembleare)
- sull'effettivo contenuto della prorogatio (che la cassazione sembra limitare solo all'ambito degli affari urgenti e senza diritto al compenso)
- sull'ambito di operatività (e legittimazione) della richiesta di revoca
- sulla compatibilità di una tale ricostruzione con il disposto dell'art. 1130 n° 10, che l'amministratore rediga il bilancio e convochi l'assemblea per la sua approvazione nel termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio;
- sulla necessità (o meno) di inserire nell' o.d.g. (quantomeno alla scadenza del secondo rinnovo o, comunque, alla cadenza di ogni biennio) la questione della “nomina o riconferma dell'amministratore
- sull'effettiva durata dell'incarico: un biennio (1+1) ed, alla scadenza, se il rinnovo sia di un biennio o di una sola annualità

E ciò, soprattutto, considerando che – anche di recente – la piena (ed indiscriminata) operatività della prorogatio: Cassazione civile sez. II, 31/10/2024, n.28196, ha – infatti – ribadito che:

1.) nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore di condominio, devono ritenersi legittimi gli atti dapprima compiuti dallo stesso, se correlati di fatto ai poteri di gestione essenziali e/o indifferibili riguardanti i condomini ed i terzi e all'esigenza di salvaguardare la continuità amministrativa e di tutelare l'affidamento (arg. da Cass. n. 7699 del 2019: In tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione. L'accertamento della legittimazione di tale amministratore è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non è soggetto ad eccezione di parte perché inerente alla regolare instaurazione del rapporto processuale. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto valida la procura alle liti rilasciata, con riferimento ad un ricorso per decreto ingiuntivo, dall'amministratore di un condominio, nonostante la sua nomina fosse stata contestata per violazione dell'art. 1129, comma 13, c.c.)

2.) perché l'incarico di amministratore possa intendersi rinnovato per un anno, agli effetti dell'art. 1129, comma 10, c.c., è necessario che la delibera originaria di nomina non fosse nulla per contrarietà all'art. 71-bis delle disposizioni d'attuazione del codice civile, dovendosi negare la possibilità di una rinnovazione tacita dell'incarico, in applicazione del principio quod nullum est nullum producit effectum, posto che, altrimenti, si perverrebbe al risultato di eludere i requisiti dettati da quest'ultima disposizione a tutela degli interessi generali della collettività.

Non resta che attendere fiduciosi.

- una precisazione sul momento rilevante per la decisione in tema di divisione -

E' una precisazione risolutivamente asseverativa quella resa da **Cassazione civile sez. II, 29/05/2025, n.14391**. Si tratta di definire le modalità di determinazione del valore, quando emerga il problema della definizione del compendio ereditario.

Il secondo motivo adduce la violazione delle norme in tema di divisione ereditaria, avendo la Corte d'Appello **ingiustamente disatteso la richiesta di rinnovare la stima** dei beni ai fini della divisione.

Il motivo è infondato. Nella **divisione giudiziale il momento della divisione è quello della decisione**. La **stima** è di solito rimessa a un consulente tecnico, divenendo quindi evenienza fisiologica che essa sia fatta **in un momento precedente rispetto a quello in cui la causa viene decisa**. Per evitare che possibili mutamenti dei prezzi compromettano l'eguaglianza fra i comproprietari, è principio acquisito che la stima, effettuata in epoca precedente, deve essere **aggiornata d'ufficio**, anche in appello, al momento della decisione (Cass. n. 9207/2005). Tale principio non esclude che **la parte sia comunque tenuta ad allegare i fatti** che giustificano l'aggiornamento, posto che questo non può avvenire tramite criteri automatici (Cass. n. 10624/2010; Cass. n. 15288/2014). Va, di vero, ricordato, in ogni caso, che il valore di stima va aggiornato (dal

momento della stima a quello della decisione), procedendo all'aggiornamento di quello originariamente stimato, secondo l'adeguamento ISTAT, con attribuzione (in favore del conguagliato) degli interessi legali dal momento del deposito della sentenza.

- nullità ed annullabilità della delibera, con riferimento alla questione “quorum”. Imputabilità cronologica della spesa e compenso dell'amministratore (prima e dopo la novella): è nullità di ordine testuale -

Di una complessa (in considerazione degli eterogenei problemi esaminati) si occupa a **Cassazione civile sez. II, 29/05/2025, n.14424**.

Il Condominio intimò ai condomini, comproprietari di un'unità immobiliare, decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali, a titolo di quote relative alla gestione ordinaria fondati su deliberazione assunta dall'assemblea che approvava il bilancio consuntivo e quello di previsione.

Il Tribunale dichiarò nulla la deliberazione indicata e perciò revocò il decreto ingiuntivo; ciò in quanto *avevano partecipato alla discussione di tale delibera ed erano stati compresi nei quorum soggetti che, all'epoca delle gestioni oggetto dei rendiconti approvati, non erano condomini e non erano perciò legittimati al voto*.

Il Condominio ricorse in appello, incontrando il favore del giudice di secondo grado e riformato la sentenza di primo grado, rigettando l'opposizione a decreto ingiuntivo:

- la questione relativa alla partecipazione alla riunione di condomini non computabili nel quorum costitutivo e decisorio avrebbe comportato l'annullabilità e non la nullità della delibera, sicché l'impugnazione andava proposta non oltre il termine decadenziale di trenta giorni ex art. 1137 c.c.
- per sollecitare la cognizione della dedotta invalidità doveva esser proposta domanda riconvenzionale e non soltanto esser sollevata la questione come eccezione
- doveva poi escludersi che i condomini, divenuti tali in tempi recenti, fossero esclusi dalla partecipazione alla discussione e alla votazione di delibere relative alla gestione economica delle parti e servizi comuni per periodi antecedenti al loro subentro

Questa sentenza veniva impugnata dai condomini soccombenti in Cassazione, trovando parziale condivisione da parte del giudice di legittimità.

I motivi accolti riguardavano il difetto (assoluto) di motivazione e la violazione dell'art. 1129 co XIV c.c. per quanto riguarda la determinazione del compenso dell'amministratore, i cui compensi (approvati) risulterebbero difforni dal preventivo presentato dal professionista (che, originariamente, non prevedeva aumenti del compenso per il periodo considerato dalle delibere impugnate 9839/2021, secondo la quale: *nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve sindacare la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione (mentre l'annullabilità postula che essa sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione)*).

Si procede, inoltre, ad una perimetrazione temporale:

- fino al 18 giugno 2013, momento di entrata in vigore dell'art. 1129, comma 14, c.c., introdotto dalla legge n. 220 del 2012, **poteva certamente ritenersi legittima la delibera di approvazione del rendiconto consuntivo che conteneva fra le sue voci la determinazione**

del compenso spettante all'amministratore di condominio, essendo l'assemblea l'organo generalmente competente alla previsione e ratifica delle spese condominiali (cfr. Cass. n. 17713 del 2023)

- dopo il 18 giugno 2013, vige invece **l'art. 1129, comma 14, c.c.**, il quale prescrive che "l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare **analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto** a titolo di **compenso** per l'attività svolta"
- questa ricostruzione si àncora al generale principio di **predeterminazione onnicomprensiva** del compenso
- la "**nullità della nomina**", ove non sia specificato l'importo del compenso, è una nullità "**testuale**" in quanto è stabilita dalla legge (ed anche la decisione delle SS.UU. appena citata dà atto in motivazione del carattere testuale di detta nullità)
- perché possa dirsi costituito un **valido rapporto di amministrazione** condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c.,
 - il **requisito formale della nomina** sussiste, dunque, in presenza di un **documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo** dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto (Cass. n. 12927 del 2022)
 - analoga invalidità colpisce la deliberazione dell'assemblea condominiale che abbia **approvato il rendiconto annuale includendovi l'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso per l'attività svolta, ove tale importo non fosse stato specificato analiticamente all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo**, a pena di nullità della nomina stessa, non potendo il rendiconto valere a sanare tale originaria nullità della partita contabile in esso inserita
 - nè può ritenersi che l'impugnazione di una tale delibera si possa consolidare in forza della congruitazione del consuntivo: l'approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea **preclude** ai condomini la facoltà di contestare le voci di entrata e di uscita **sotto il profilo meramente contabile**, ma **non** sotto quello della **validità e dell'efficacia dei rapporti obbligatori** dai quali le partite inserite nel conto derivano (e, appunto, se la nomina è nulla, in forza della richiamata "nullità testuale", nulla conta l'approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea)

Facile per la Corte – poste queste premesse – individuare l'errore della Corte di merito, atteso che era suo compito (ineseguito) verificare la validità dei compensi dell'amministratore rendicontati per le gestioni successive a giugno 2013 (data di entrata in vigore della riforma di cui alla l. 220/2012), perché alla stregua del sopravvenuto art. 1129, comma 14, c.c., è patologia (nullità) cui *il giudice di appello deve procedere non solo in risposta all'eventuale eccezione di parte, ma anche d'ufficio*.

Ribadisce, poi, e conferma la Corte (si discuteva dell'aspetto processuale della possibilità di estendere – sotto il profilo del quantum – l'oggetto del giudizio), che **il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali ha ad oggetto l'intera situazione giuridica controversa**, sicché è al **momento della decisione** che occorre avere riguardo al fine della verifica

della sussistenza delle condizioni dell'azione e dei presupposti di fatto e di diritto occorrente per l'accoglimento della domanda di condanna del debitore. La sentenza che decide l'opposizione al decreto ingiuntivo deve perciò accogliere la domanda del creditore istante quante volte abbia a riscontrare che i fatti costitutivi del diritto fatto valere in sede monitoria, pur se non sussistenti al momento della proposizione del ricorso o della emissione del decreto, sussistono tuttavia in quello successivo della decisione; di tal che l'opponente è privo di adeguato interesse a dolersi del fatto che la sentenza impugnata, nel rigettare l'opposizione, non abbia tenuto conto che difettava una delle condizioni originarie di ammissibilità del decreto ingiuntivo, quale ad esempio l'integrale esigibilità dell'importo ingiunto, salva l'incidenza che tale circostanza può avere al solo fine della regolamentazione delle spese, questione qui non allegata dai ricorrenti a sostegno del dedotto motivo di censura.

Sulla scorta di tale contesto la Corte precisa che *non costituisce perciò domanda nuova*, inammissibile ex art. 345 c.p.c., la prospettazione nel corso del giudizio d'appello, in un procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., della *sopravvenuta esigibilità degli importi dovuti in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea e già posto a fondamento della domanda iniziale, fino a che non sia stato approvato il consuntivo della relativa gestione annuale*, non introducendosi nel processo un nuovo tema di indagine e di decisione, né alterandosi l'oggetto sostanziale e i termini della controversia, ovvero il bene della vita, in modo da dar luogo ad una allegazione diversa da quella sviluppata ed esplorata in primo grado.

- nullità della nomina ad amministratore per indicazione solo forfettizzata del compenso: idoneità della definizione del compenso ove la remunerazione sia indicata non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale. -

Sembra che recentemente la Corte abbia voluto dedicare particolare attenzione all'amministratore: lo ha fatto con la decisione 14039/2025 (per la prima volta pronunciandosi sulla durata biennale del contratto e per escludere, o meglio, perimetrare la prorogatio), lo ha fatto con la pronuncia 14424/2025 (ribadendo la nullità della nomina ad amministratore, senza preventiva determinazione in termini di tendenziale omnicomprensività del compenso). Lo fa, sempre in tema di compenso, anche **Cassazione civile sez. II, 29/05/2025, n.14428**.

Il fatto: i giudici del merito o l'impugnazione della delibera che l'impugnante contestava la "nomina dell'amministratore", sia soprattutto deducendo la nullità della nomina dell'amministratore per mancata analitica indicazione del compenso, sia per vizi relativi all'approvazione dei consuntivi delle gestioni pregresse e del preventivo dell'esercizio in corso.

Secondo la Corte di prossimità:

*** 1) in tema di definizione del corrispettivo.**

- per quel che riguarda il compenso:

- non si poteva ritenere nulla la delibera di nomina dell'amministratore, atteso che l'indicazione del compenso all'atto della sua nomina, seppur espresso in un importo forfettario, vi era stata

- le esigenze sottese all'art. 1129, comma 14, c.c., delineano una ratio "finalizzata ad evitare che i condomini alla fine dell'esercizio annuale di amministrazione condominiale si trovino ad affrontare pretese economiche dell'amministratore non preventivamente concordate
- per dirsi rispettato il requisito è sufficiente l'indicazione dell'ammontare complessivo annuo del compenso da ritenersi concordato in relazione all'attività dell'amministratore connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti secondo le sue attribuzioni (art. 1130 c.c.)
- in questo senso l' inciso "analiticamente" contenuto nell'art. 1129 c. 14 c.c., non seguito da elencazione di specifiche voci di cui si compone il compenso non può che significare, appunto, un'indicazione chiara di quanto i condomini andranno a sostenere a titolo di spese per il compenso per l'attività prestata dall'amministratore circoscritta ai compiti lui per legge demandati, salvo deliberazioni assembleari che conferiscano all'amministratore ulteriori compiti esorbitanti dall'attività ordinaria predetta"
- l'indicazione nel consuntivo di gestione del compenso dell'amministratore maggiorato di IVA e cassa previdenza doveva ritenersi perfettamente legittimo, atteso che si trattava di "accessori previsti per legge che non costituiscono compenso e sono per altro predeterminati per legge"

per quel che riguarda i rimborsi:

- la delibera, oltre al "compenso" congruitava alcuna fatture che la Corte riteneva esser dovute, atteso che si trattava di spese vive per anticipazioni postali, pagamento del giardiniere": quindi, trattasi di **importi anticipati dall'amministratore** per i quali sussiste ... **obbligo di rimborso (art. 1720 c.c.)**
- altra fattura riguardava, poi, l' **onorario di commercialista** per la predisposizione ed invio CU, proprio perché attività del commercialista, doveva ritenersi che esso esulasse dai compiti dell'amministratore, andando oltre agli adempimenti fiscali di cui al numero 5) dell'art. 1130 c.c.

*

La Cassazione ritiene la totale infondatezza del motivo (in realtà, dei motivi) con cui veniva dedotta la **violazione dell'art. 1129 c.c.** in punto nullità della nomina per mancata di preventiva pattuizione e specificazione del compenso.

La definizione normativa: *l'art. 1129, comma 14, c.c. prescrive che "l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".*

Dunque:

- "nullità della nomina", ove non sia specificato l'importo del compenso,
- in coerenza con il generale principio di predeterminazione onnicomprensiva dello stesso

A.) La **predefinizione del compenso**, dunque, è **presupposto e pre-condizione** per la valida costituzione di un rapporto negoziale di amministrazione condominiale.

Requisito che può dirsi integrato solo in presenza di un **documento, approvato dall'assemblea,** che rechi, **anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante** del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo

dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto (Cass. n. 12927 del 2022).

In concreto:

- le delibere impugnate indicavano il compenso dell'amministratore in una cifra (pur forfettaria) ma esattamente individuata

- e tale indicazione ottemperava al requisito di analitica specificazione dell'importo ex art. 1129, comma 14, c.c. e quindi non può sostenersi che le stesse fossero nulle.

Questo, dunque, il principio (è quasi un “principio di diritto”, che – tuttavia, non può essere enunciato, stante il rigetto del ricorso): l'obbligo di "specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta (da svolgersi)", di cui all'art. 1129, comma 14, c.c., non impedisce alle parti del contratto di amministrazione condominiale di determinare la remunerazione non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale, e cioè per tutte le attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. e in relazione alla durata annuale ex lege o all'eguale durata del rinnovo dell'incarico (art. 1129, comma 10, c.c.).

B.) Quanto alle ulteriori voci:

b. a) il compenso dell'amministratore di condominio è assoggettabile all' **IVA** (perché si tratta di attività espletata con l'impiego di mezzi organizzati, rientrante tra le prestazioni di servizi di cui all'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972, e non invece di attività ricadente nel rapporto di collaborazione coordinata e continuativa di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 597 del 1973: Cass. n. 756 del 2024 – per vero questa decisione espressamente qualifica l'amministratore come professionista), l'importo specificato ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c. deve essere considerato come già comprensivo dell'imposta, salvo diverso accertamento della volontà delle parti operato – insindacabilmente - dal giudice di merito (nel rispetto dell'interpretazione dettata dalla Corte di giustizia UE, sentenza 7 novembre 2013, n. C-249/12 e C-250/12; anche Cass. n. 3132 del 2018).

b. b.) per quel che riguarda i **contributi previdenziali** vale analogo sviluppo (peraltro – osserva la Corte - dovuti per i redditi direttamente riconducibili all'esercizio della professione) o di ritenuta d'acconto (ove si intenda il compenso erogato a prestatore di lavoro autonomo), senza, peraltro, che la specificazione di tali accessori (pur, dunque, palesati) incida sulla validità della deliberazione agli effetti dell'art. 1129, comma 14, c.c.

b. c.) Interessantissima la precisazione per quanto riguarda i **rimborsi**. Testualmente: è altrettanto **estraneo** all'ambito di operatività dell'**art. 1129, comma 14**, c.c. il credito dell'amministratore di condominio per il **recupero delle somme anticipate**, ai sensi dell'art. 1720 c.c., che è cosa distinta dal compenso che gli spetta per l'attività svolta.

C.) Ma quello di amministrazione condominiale è, pur sempre, un contratto, che le parti sono libere di ridefinire e/o rideterminare consensualmente: l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dalle attribuzioni ex art. 1130 c.c., debba ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta la gestione annuale, non osta al canone della tendenziale omnicomprensività del compenso e rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscere all'amministratore medesimo, con una **specifica delibera ed anche in sede di approvazione del rendiconto**, un **compenso aggiuntivo** al fine di remunerare un'attività straordinaria, quale nella specie, per come apprezzato insindacabilmente - dai giudici del merito,

quelle di assistenza fiscale e commerciale fornite ai condomini, estranee agli adempimenti dovuti in forza del rapporto di amministrazione ex art. 1130 n. 5 c.c. (ad esempio, Cass. n. 5014 del 2018; n. 3596 del 2003). Ne desumiamo che – perché sia possibile l'attribuzione di un compenso extra da parte dell'assemblea devono sussistere queste due (concorrenti) condizioni:

1. che vi sia un' espressa delibera;
2. che si tratti di attività “straordinaria” non ricompresa in quella propria dell'amministratore ex art. 1130 – 1131 c.c.

Si pone il problema – a questo punto – della validità del contratto a mezzo del quale l'amministratore specifichi espressamente il suo (ulteriore) compenso con riferimento ad attività proprie dell'amministratore (es. assistenza legale; solleciti etc.), ma che vengono distintamente e preventivamente individuate. Proprio questa caratterizzazione mi spinge alla risposta affermativa, dovendo trattarsi di pattuizione pienamente lecita, proprio perché – a tacer d'altro – il compenso omnicomprensivo ben può comporsi di singole voci e distinte prestazioni, poi ricondotte ad unità nel complessivo ammontare del corrispettivo convenuto.

La determinazione attributiva del compenso extra, dice la Corte, non può essere oggetto di sindacato giurisdizionale: va ribadito che il sindacato del giudice sulle delibere assembleari è limitato dall'art. 1137, comma 2, c.c. alla contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, o al grave pregiudizio alle cose comuni, sicché non vi rientrano le censure inerenti alla vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni, prendendo, ad esempio, a parametro i prezzi di mercato (Cass. n. 20137 del 2017).

§§§

per quanto riguarda il “consuntivo” (e, più in generale, i documenti di contabilità)

- la mancanza di riepilogo finanziario e di nota esplicativa **non** si traduceva, in concreto, nell' **inidoneità del rendiconto a rendere i condomini edotti della situazione contabile** della gestione del condominio da parte dell'amministratore"
- i rendiconti posti all'esame dell'assemblea condominiale risultavano tali da **consentire ai condomini di comprendere la situazione contabile**, in particolare per quanto attiene le spese sostenute per la gestione del condominio e la quota delle stesse ripartita a carico dei condomini in base ai millesimi di proprietà, contenendo **elencazione analitica delle voci** di uscita e consentendo **al singolo condomino di comprendere la composizione della sua quota** di spesa
- si evidenzia che l'amministratore aveva **messo a disposizione** sia le fatture comprovanti gli esborsi effettuati nell'interesse del Condominio che gli estratti conto relativi al conto bancario del Condominio

*

***2) Con riferimento a rendiconto e bilancio**

Anche questo motivo, con il quale veniva dedotta la **violazione dell'art. 1130 bis c.c.** posto che l'annullamento delle delibere di approvazione dei rendiconti era stato richiesto **perché i consuntivi non erano composti da registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica** esplicativa della gestione, con indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Anche questo motivo è rigettato, ma la sentenza va ulteriormente segnalata la per la sua portata istituzionale. E, dunque, ci dice (e ribadisce la cassazione) la Cassazione :

A) l'art. 1130-bis c.c., stabilisce che:

- *il rendiconto condominiale deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verifica; deve comporsi di un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti;*
- *l'assemblea può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio; i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese;*
- *le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.*

B) Quanto al suo contenuto ed ai criteri di redazione – dunque - il riferimento specifico alle alle "voci di entrata e di uscita", significa, dunque, che il rendiconto deve **documentare gli incassi e i pagamenti eseguiti**, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo qui riguardo al **risultato economico dell'esercizio annuale**, che è determinato dalla **differenza** tra ricavi e costi maturati, e non, dunque, dal solo conto cassa (cfr. Cass. n. 33038 del 2018)

C) Per la **validità della deliberazione di approvazione** del rendiconto condominiale

- **non** è comunque necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i **bilanci delle società**
- piuttosto è sufficiente
 - che essa sia idonea a **rendere intelligibile ai condomini** le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. n. 1370 del 2023)
 - **non** occorre nemmeno che **entrate e spese siano trascritte nel verbale** assembleare, o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame, potendo l'assemblea procedere **sinteticamente all'approvazione** alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore. La documentazione allegata deve, però, dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

D) I documenti (meglio, le componenti) del rendiconto, appunto registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, sono pertanto ispirati dallo scopo di realizzare **l'interesse del condomino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili** ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Si prestano a tale scopo pure i chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea, se adeguati a far venire meno l'interesse del condomino, che li

abbia chiesti e ottenuti, a eventuali impugnative della deliberazione di approvazione del rendiconto in relazione ai punti oggetto dei chiarimenti.

E) La sintesi: *Opera, dunque, il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, che costituisce una specificazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione* (Cass. n. 28257 del 2023).

In concreto, il requisito dell' intelligibilità è stato ritenuto dai giudici del merito – con accertamento di fatto insindacabile in sede idi legittimità - : non inficiavano tale qualificazione *"la mancanza di riepilogo finanziario e di nota esplicativa"*. Infatti, in una prospettiva sostanzialistica (e non meramente formale, quale quella assunta da alcuni giudici del merito che hanno ritenuto che la pura e semplice mancanza del documento inficiare la rendicontazione) doveva prendersi atto che tale assenza non rendeva comunque *"la contabilità"* inidonea a *"rendere i condomini edotti della situazione contabile della gestione del condominio da parte dell'amministratore"*, consentendo *"ai condomini di comprendere la situazione contabile, in particolare per quanto attiene le spese sostenute per la gestione del condominio e la quota delle stesse ripartita a carico dei condomini in base ai millesimi di proprietà", "contenendo elencazione analitica delle voci di uscita e consentendo al singolo condomino di comprendere la composizione della sua quota di spesa"*.

Confermando la decisione di merito sul punto, dunque, la Cassazione ribadisce che è proprio la tutela del condomino (parte economicamente debole) è il bene giuridico preservato dall'art. 1130 bis c.c.

Bene giuridico che deve ritenersi ancor più garantito, laddove – come pure è stato accertato esser avvenuto nel caso di specie - l'amministratore abbia messo a disposizione sia le fatture che gli estratti conto relativi al conto bancario del condominio, così fornendo la prova degli importi incassati e degli esborsi con relative causali.

In concreto: **i rendiconti approvati erano idonei a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita**, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi che consentivano di individuare e vagliare le modalità con cui l'amministratore aveva eseguito il suo incarico e di concludere che la resa del conto fosse adeguata a criteri di buona amministrazione: ciò – si ribadisce – è avvenuto alla stregua di valutazione che spetta al giudice di merito e che non è sindacabile in cassazione, se non ove sia omesso l'esame di un fatto storico decisivo, alla stregua dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., o per difetto assoluto di motivazione.

- una decisione in rito su fallimento ed oneri condominiali (ma da cui si possono trarre utili indicazione nel caso di insinuazione la passivo per il pagamento degli oneri condominiali). Alcuni suggerimenti pratici. -

Di interesse pratico la decisione di **Cassazione civile sez. I, 30/05/2025, n.14611.**

(nella misura in cui fornisce utili indicazioni per far valere in costanza di fallimento) gli oneri condominiali maturati.

Il fallimento chiedeva di essere ammesso allo stato passivo del fallimento di una società (proprietaria di diverse unità immobiliari apprese alla procedura) l'ammissione allo stato passivo del per gli importi portati dal decreto ingiuntivo opposta e per le spese conseguentemente liquidate. Il credito

era relativo a spese condominiali ordinarie e straordinarie relative a n. 34 appartamenti, deliberate dall'assemblea condominiale del 24 agosto 2014, in nella quale era stato approvato il riparto consuntivo dell'esercizio concluso e quello preventivo dell'esercizio successivo.

Deduceva che gli immobili erano stati locati dal custode giudiziario della procedura esecutiva a carico della società poi dichiarata fallita e il credito era stato oggetto di ingiunzione da parte del condominio nei confronti del conduttore; il decreto ingiuntivo era stato opposto dal conduttore e in quel giudizio era stato chiamato in causa il locatore. Il giudizio si concludeva con una sentenza successiva alla dichiarazione di fallimento.

Il giudice delegato ha escluso il credito, ritenendo inopponibile la documentazione al fallimento e rilevando la pendenza del giudizio di appello avverso la sentenza del Tribunale che rigettava l'opposizione.

Il Tribunale ha rigettato l'opposizione, confermando il decreto del giudice delegato. Ha ritenuto, in particolare, **l'inopponibilità del decreto ingiuntivo** in quanto opposto e revocato dalla successiva sentenza, nonché **inopponibile al fallimento** la documentazione prodotta a corredo ("verbale di assemblea, consuntivo etc.").

Il ricorso per Cassazione non incontrava il favore della Corte, non per quello che poteva esser considerata ragione risolutiva (legittimato passivo alla pretesa avanzata dall'amministratore per il pagamento degli oneri condominiali è solo il proprietario – non il conduttore – nei cui confronti, dunque, la domanda doveva ritenersi irritualmente proposta), ma per due ragioni processuali, che – tuttavia – forniscono utili spunti operativi:

- a. non era stata impugnata la statuizione secondo cui il decreto ingiuntivo è stato revocato dal giudice ordinario e non era munito della formula esecutiva, evento - quest'ultimo - a partire dal quale il decreto ingiuntivo è opponibile alla massa dei creditori (Cass., n. 8260/2024; Cass., n. 24157/2020; Cass., n. 21583/2018; Cass., n. 3987/2016; Cass., n. 1650/2014; Cass., n. 6198/2009): probabilmente la revoca (la decisione della Cassazione non lo dice, ma è probabile sia proprio quella la ragione) è stata determinata dalla distorta individuazione del legittimato passivo;
- b. era comunque frutto di errore il rilievo del condominio, in forza del quale si sarebbe dovuta ritenere opponibile la sentenza del giudice ordinario allo stato passivo,
- c. parimenti inammissibile è il motivo quanto alla dedotta opponibilità al fallimento della documentazione sottostante la domanda di ammissione, sia per difetto di specificità, sia in quanto il motivo si risolve nella sollecitazione ad una rinnovata valutazione degli elementi di prova, attività preclusa nel giudizio di legittimità.

Quindi:

- necessaria individuazione del legittimato passivo (il proprietario),
- massima celerità nell'azione (se il decreto è opposto e la definitività non arriva prima della dichiarazione di insolvenza, non è opponibile alla procedura)
- necessità di munire di data certa i documenti posti alla base dell'ingiunzione,
- in caso di fallimento l'azione (salva la definitività del decreto) deve esser proposta sulla base della verifica concorsuale del credito (chiedendo al g.d. di accertare la debenza degli oneri condominiali, sul presupposto dell'approvazione della delibera di spesa, che costituisce titolo esecutivo)

- la data certa può esser riconosciuta (a fini della verifica) se nel ricorso sono indicati ed espressamente citati i titoli azionati nei confronti del condomino e, in caso di clausola di esecutività, è necessario dar seguito all' immediata iscrizione di ipoteca.

- condominio, pignoramento presso terzi, cessione di credito e cessione di contratto -

Da **Cassazione civile sez. III, 31/05/2025, n.14682** desumiamo implicitamente una linea – guida per garantire la correttezza del pagamento.

Risultavano pignorati dalla società ricorrente i crediti vantati dal suo debitore (titolare dell'impresa individuale di ostruzioni) nei confronti del condominio virtù di un contratto di appalto. Il condominio terzo pignorato rendeva la dichiarazione di quantità negativa, contestata dalla società creditrice procedente. Il giudice dell'esecuzione, dopo aver proceduto al relativo accertamento in via sommaria, ai sensi dell'art. 549 c.p.c., rigettava l'istanza di assegnazione.

La società creditrice procedente proponeva opposizione agli atti esecutivi, ai sensi dell'art. 617 c.p.c., avverso tale provvedimento.

L'opposizione è stata rigettata dal Tribunale la cui sentenza era risorsa per Cassazione.

Oltre a dolersi della correttezza della motivazione, la società ricorrente deduceva violazione e falsa applicazione degli artt. 543, 553 c.p.c., 1260 e 2914, n. 2, c.c., in relazione alla negazione della credibilità dei crediti futuri.

Sulla premessa che la decisione impugnata -secondo la ricorrente – avrebbe erroneamente perimetrato la questione della pignorabilità dei crediti eventuali e futuri derivanti da un contratto di appalto in corso al momento della notificazione dell'atto di pignoramento, premette la Corte che nella decisione impugnata sono contenuti i seguenti accertamenti:

- a) per quella parte di lavori effettivamente eseguita dal debitore esecutato, sulla base del contratto di appalto da questi stipulato, quale appaltatore, con il condominio terzo pignorato, il corrispettivo era stato già pagato per intero, al momento del pignoramento (anzi, erano stati corrisposti addirittura acconti in misura superiore a quanto dovuto in base alle attività di esecuzione del contratto effettivamente svolte);
- b) il terzo pignorato non aveva eseguito altri lavori o, comunque, attività di esecuzione del contratto di appalto, neanche dopo il pignoramento;
- c) i lavori ulteriori di completamento dei lavori appaltati erano stati, in effetti, realizzati dalla società cessionaria del contratto di appalto e il relativo corrispettivo era stato a quest'ultima direttamente pagato, dopo il pignoramento.

Sulla base di questi fatti, non più contestabili, dice la Corte, le conclusioni cui sono giunti il giudice dell'esecuzione, prima, ed il Tribunale, poi, secondo i quali non era possibile procedere all'assegnazione, devono ritenersi conformi a diritto, pur dovendosi correggere la motivazione per le ragioni in espreso riassunte:

- "l'esecuzione mediante espropriazione presso terzi può riguardare anche crediti non esigibili, condizionati e finanche eventuali, con il solo limite della loro riconducibilità ad un **rapporto giuridico identificato e già esistente**" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 5235 del 15/03/2004; Sez. L, Sentenza n. 19501 del 10/09/2009; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 15607 del 22/06/2017; Sez. 3, Sentenza n. 25042 del 08/10/2019; Sez. 3, Sentenza n. 31844 del 27/10/2022; Sez. 3, Sentenza n. 14419 del 24/05/2023)

- in caso di pignoramento di crediti derivanti da un **rapporto ad esecuzione continuata, periodica o prolungata in corso**, ai fini dell'assegnazione, bisogna **distinguere**
 - a) i **crediti maturati, anche dopo il pignoramento, fino al momento in cui interviene l'assegnazione** stessa, possono e devono essere accertati (sulla base della dichiarazione di quantità ovvero, in caso di contestazioni, ai sensi dell'art. 549 c.p.c.), nonché determinati nel loro ammontare ed immediatamente assegnati, **quali crediti "attuali"**, non certo come crediti "futuri e/o eventuali", non essendo tali al momento dell'assegnazione (sulla assoggettabilità al pignoramento e sulla possibilità di assegnare i crediti sorti dopo la sua effettuazione, fino al momento della dichiarazione di quantità, cfr., per tutte Cass., Sez. 3, Sentenza n. 36066 del 23/11/2021, in cui si richiamano, altresì, Cass, Sez. 3, Sentenza n. 6393 del 30/03/2015; Sez. 3, Sentenza n. 1638 del 25/02/1999; Sez. 3, Sentenza n. 9250 del 20/05/2020) ne consegue, tra l'altro, che **sulla loro esistenza non sarà più possibile alcuna contestazione, in sede di eventuale esecuzione** promossa dal creditore assegnatario nei confronti del terzo, sulla base dell'ordinanza di assegnazione;
 - b) i **crediti non ancora maturati** al momento dell'assegnazione, invece, saranno effettivamente **suscettibili di assegnazione solo quali crediti futuri ed eventuali**, laddove sussista il rapporto giuridico dal quale, in ipotesi, essi potrebbero sorgere; naturalmente, in tal caso, essendo mancato l'accertamento della loro effettiva venuta ad esistenza, questa sarà comunque contestabile senza limiti in sede di eventuale esecuzione promossa dal creditore assegnatario nei confronti del terzo, sulla base dell'ordinanza di assegnazione; e la eventuale contestazione – è opportuno sottolineare – sarà ovviamente possibile (benché in sede diversa dal processo esecutivo presso terzi al cui esito è stata pronunciata l'assegnazione, siccome definitivamente ed irretrattabilmente concluso con questa) anche in virtù del successivo venir meno del rapporto giuridico di base dal quale i crediti assegnati avrebbero dovuto sorgere (come ad esempio accade nel caso dell'assegnazione di crediti derivanti da rapporto di lavoro, laddove intervenga la cessazione del rapporto di lavoro in epoca successiva all'assegnazione). Ciò con il solo (ricordato) limite
 - della riconducibilità ad un **rapporto giuridico identificato e già esistente**
 - dunque, se al **momento della possibile assegnazione** non sussiste (o non sussiste più) il rapporto giuridico dal quale, in ipotesi, potrebbero sorgere i crediti futuri ed eventuali di cui l'assegnazione è chiesta, quest' ultima non è in nessun caso possibile, mancando uno dei presupposti necessari a tal fine
 - il **venir meno del rapporto giuridico** di base dal quale, in ipotesi, potrebbero sorgere i crediti futuri ed eventuali oggetto di pignoramento **è senz'altro opponibile al creditore procedente**, come si è visto, **anche se esso avvenga dopo l'ordinanza di assegnazione** e, quindi, a maggior ragione, tale circostanza è certamente opponibile al creditore procedente **anche se intervenga dopo il pignoramento, ma prima dell'assegnazione**, e, dunque, nel caso in cui il rapporto giuridico dal quale, in ipotesi, dovrebbero sorgere i crediti futuri ed eventuali oggetto di pignoramento, sia **venuto meno dopo il pignoramento**, ma prima del momento in cui dovrebbe aver

luogo l'assegnazione), sarà possibile esclusivamente l'assegnazione dei crediti maturati fino a quel momento

- Nè una tale definizione potrà esser ostacolata dalla previsione dell'**art. 2914 c.c.**, in tema di opponibilità al creditore procedente delle cause alienazione dei beni pignorati e, in particolare, di alienazione (anche per cessione) o estinzione dei crediti pignorati, successive alla notificazione dell'atto di pignoramento, in quanto:
 - una cosa è l'alienazione dei beni pignorati e, correlativamente, la cessione o l'estinzione, in base ad atti riconducibili al debitore esecutato o al terzo, dei crediti pignorati (ipotesi regolata dall'art. 2914 c.c.);
 - altra e differente vicenda è quella della **sorte del rapporto giuridico dal quale, in ipotesi, potrebbero sorgere i crediti futuri ed eventuali** oggetto di pignoramento, in relazione alla quale non sono dettati dalla legge limiti di opponibilità al creditore procedente (né dall'art. 2914 c.c., né da altre norme), non costituendo tale rapporto, di per sé, un bene pignorabile.
- Va, infatti, operata una **netta distinzione** tra la cessione del contratto e la cessione dei crediti dallo stesso eventualmente derivanti, ciò che esclude la possibilità di ricostruire l'istituto della cessione del contratto, secondo la cd. teoria atomistica, come una semplice cessione dei crediti e contestuale accollo dei debiti del medesimo contratto derivanti (cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8579 del 29/03/2024; Sez. 3, Sentenza n. 17727 del 06/07/2018).
- Nel caso di cessione dei contratti a prestazioni corrispettive di durata e, cioè, ad esecuzione periodica, continuata o prolungata (come l'appalto), solo parzialmente adempiuti, ne deriva che, una volta avvenuto il trasferimento della suddetta posizione contrattuale, i crediti che dovessero sorgere in base all'attività di adempimento delle ulteriori prestazioni contrattuali successive, quali corrispettivo delle stesse, certamente devono ritenersi **sorgere direttamente in capo al cessionario** e in nessun modo potrebbero ritenersi oggetto di una vera e propria cessione di credito (futuro) da parte del contraente cedente, che degli stessi non è stato, né potrebbe ritenersi, neanche per un attimo, in via meramente logico-giuridica, divenuto titolare, anche a prescindere dalla cessione del contratto stesso.

La conclusione: nel caso in cui vi sia una mera cessione del contratto di durata con prestazioni corrispettive non ancora del tutto eseguite, i crediti derivanti dall'esecuzione delle prestazioni successive, che avvengano ad opera del cessionario, sorgeranno direttamente in suo favore e non potranno dirsi oggetto di un acquisto a titolo derivativo con il cedente quale dante causa: una volta ceduto il contratto di appalto, i crediti derivanti dall'esecuzione delle opere successive, realizzate dal cessionario, sono crediti che non possono ritenersi ceduti dal cedente al cessionario, onde, laddove vengano meno gli effetti della cessione, di certo essi non potranno ritenersi rientrare nella titolarità del cedente (come avverrebbe per l'ipotesi di vera e propria cessione di crediti futuri) e la loro sorte deriverà dall'applicazione, esclusivamente nei rapporti tra contraente ceduto e cessionario, degli ordinari principi in materia di invalidità o inefficacia negoziale, perché, in virtù della **cessione del contratto non persiste in capo al contraente ceduto alcuna obbligazione di eseguire le prestazioni ancora dovute in forza del contratto stesso**, sicché egli più non ha alcun credito, siccome sinallagmaticamente a quelle collegato, al relativo corrispettivo.

La decisione nel rimarcare la sostanziale estinzione del debito del condominio per tutte le prestazioni già soddisfatte al momento della cessione e nell' evidenziare che il credito per gli ulteriori lavori faceva autonomamente capo all' impresa cessionaria (e che l' eventuale caducazione della cessione del contratto, non doveva esser qualificato come cessione del credito), ribadendo che – se anche l'atto di cessione viene caducato – non si realizza l' immediato trasferimento del credito della cessionaria in capo alla cedente, fornisce un' utile linea-guida per definire i termini nei quali il pagamento del credito dell'appaltatrice (anche in caso di cessione) possa avere immediati effetti liberatori. Così fornendo un' utile definizione della diligenza solutoria che deve esser praticata dall' amministratore.

- ancora su condominio e presunzione di condominalità. In particolare, accertamento della natura condominiale di un'area -

Si discute, in **Cassazione civile sez. II, 31/05/2025, n.14714**

dell' inefficacia di un atto di trasferimento di un vano ex porcile, del quale l'attore si proclamava proprietario esclusivo, invocando la condanna dei convenuti al rilascio del cespite. Inoltre, l'attore sosteneva di essere unico proprietario di uno spiazzo, e chiedeva accertarsi l'aggravio della servitù di passaggio su di esso insistente, a seguito della trasformazione del cespite di cui alla prima domanda, da deposito ad abitazione. A sostegno della domanda l'attore esprimeva che con atto di donazione e vendita l' originario proprietario dei beni controversi, gli aveva ceduto la proprietà degli stessi, legati da rapporto pertinenziale con altra maggior consistenza.

Il giudizio veniva riunito ad altro promosso sempre dall' originario attore. I procedimenti riuniti si concludevano con la quale veniva, tra le altre cose, rigettata la domanda di rivendica e quella di inefficacia dell'atto di cessione ed accoglimento di quella di accertamento della proprietà proposta con riferimento al cortile di reclamata proprietà esclusiva.

I soccombenti (e variamente soccombenti) proponevano appello e, nel contraddittorio delle parti, la Corte di Appello accoglieva in parte l'impugnazione, riformando la decisione di prime cure e dichiarando la natura comune della corte oggetto di causa; dichiarava nulle le domande dell'attore distese nell'atto introduttivo, confermando – nel resto – l'impugnata decisione.

Premetto che considererò solo i punti che afferiscono all' oggetto della presente disamina.

Per quel che qui interessa, occorre porre mente all' esame del motivo che la Corte ritiene pregiudicante e che si concentrava sulla dedotta **violazione o falsa applicazione degli artt. 1117 e 2908 c.c.**, perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato la natura condominiale dell'area oggetto di causa non già sulla base dei titoli, ma della sua funzione concreta.

La Corte ritiene la manifesta fondatezza della censura, sulla scorta del seguente disteso argomentativo:

- la **natura condominiale di un'area** va accertata innanzitutto sulla base della valutazione del contenuto dei titoli di proprietà rispettivamente prodotti dalle parti, ed in particolare facendo riferimento al primo atto con il quale è venuto ad esistere il condominio.
- È ribadito il principio 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 dell'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, Rv. 650008; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11812 del 27/05/2011, Rv. 618093; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11844 del 26/11/1997, Rv. 510391; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9062 del 04/11/1994, Rv. 488364; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1859 del 22/02/1988, Rv. 457801).

L'errore imputato alla Corte di prossimità è proprio quello di non aver compiuto tale valutazione del titolo costitutivo del condominio, avendo – di contro - la Corte distrettuale valorizzato la *destinazione dell'area al transito dei condomini e la sua collocazione in un contesto urbano*: considerazioni che possono, semmai, rilevare sotto il profilo della individuazione di diritti reali minori sul bene, ma che non sono decisivi ai fini della determinazione della loro appartenenza a tutti i partecipanti al condominio ovvero ad uno o più soggetti determinati, partecipi della compagine condominiale ovvero esterni alla stessa. La conclusione è tranchant: l'errore di diritto è palese e comporta la cassazione della sentenza.

*

L'originario attore, per parte sua, si doleva del fatto che fosse stata confermata la declaratoria di nullità dell'atto introduttivo, assunta sul presupposto sul presupposto che non sarebbe stata specificata la ragione giuridica della comunione del cortile.

Anche questa censura è ritenuta fondata.

Il diritto di proprietà (di comproprietà) è un diritto c.d. autodeterminato, il che importa che **non occorre alcuna specificazione della ragione giuridica** posta alla base della rivendicazione della natura comune, o meno, di un determinato bene.

La Corte, dunque,

- ribadisce il principio secondo il quale: "La proprietà e gli altri diritti reali di godimento appartengono alla categoria dei cosiddetti diritti **autodeterminati, individuati, cioè, sulla base della sola indicazione del relativo contenuto** quale rappresentato dal bene che ne forma l'oggetto, con la conseguenza che **la causa petendi delle relative azioni giudiziarie si identifica con i diritti stessi e non con il relativo titolo** che ne costituisce la fonte, la cui eventuale deduzione non svolge, per l'effetto, alcuna funzione di specificazione della domanda, ma è rilevante ai soli fini della prova" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3089 del 13/02/2007, Rv. 595608; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3192 del 04/03/2003, Rv. 560842; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11521 del 13/10/1999, Rv. 530628; nonché Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5894 del 20/04/2001, Rv. 546134; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12430 del 12/10/2001, Rv. 549599; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18370 del 30/12/2002, Rv. 559417)
- per l'effetto, "Non può ... ravvisarsi la nullità dell'atto di citazione per mancata indicazione del titolo in funzione del quale il bene immobile viene rivendicato" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15915 del 17/07/2007, Rv. 600593), anche perché "... **l'allegazione, nel corso del giudizio di rivendicazione, di un titolo diverso rispetto a quello ... posto inizialmente a fondamento della domanda costituisce soltanto un'integrazione** delle difese sul piano probatorio, integrazione non configurabile come domanda nuova, né come rinuncia alla valutazione del diverso titolo dedotto in precedenza" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22598 del 05/11/2010, Rv. 614825; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23565 del 23/09/2019, Rv. 655355; nonché Cass.

Sez. 2, Sentenza n. 40 del 08/01/2015, Rv. 633805 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21641 del 23/08/2019, Rv. 654906).

Da tutto ciò la disposta rimessione al primo giudice.

andrea andrich
avvocato in venezia