

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Giugno 2025

di particolare interesse in questo numero:

15318 opposizione a decreto ingiuntivo, sindacabilità della delibera di spesa ed onere probatorio del condominio che agisce monitoriamente: valutazione delle rispettive partite di “dare” ed “avere”, riferite alla congruità della singola delibera di spesa: ancora su nullità ed annullabilità della delibera di spesa ed onere (e forme) di impugnazione

15528 ancora su 1117 c.c.: strumentalità e specifica destinazione al servizio collettivo (per caratteristiche strutturali e funzionali) in relazione ai beni potenzialmente comuni evocati dall’art. 1117 n° 2: i locali a (cessata) destinazione di alloggio de portiere

16290 responsabilità gestionale dell’ex amministratore nell’ ipotesi di violazione del dovere di diligenza, in concomitanza con l’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria . Sotto il profilo della responsabilità professionale, il compenso per lavori “extra”: una sorta di linea-guida.

16351 sul rimborso di spesa “urgente” ex art. 1134 c.c.

16385 una prospettiva di impatto anche deontologico: regime fiscale dei compensi “premiali” corrisposti all’amministratore condominiale dalla società erogatrice di servizi e fornitura di riscaldamento. Basta la fattura per legittimare l’erogazione delle prestazioni e renderle “giuridicamente apprezzabili”

16397 impugnazione di delibera assembleare e lavori straordinari: diversa entità maggior costo dei lavori. La sanatoria dell’ invalidità: sostituzione e/o conferma della delibera impugnata.

16348 una precisazione (letterale) sulle facoltà del committente (condominio) in caso di vizi e difetti dell’ opera appaltata

16399 ancora su ritualità della convocazione. Le forme definite dall’art. 66 disp. att. sono consacrate in un elenco tassativo e non sono ammessi equipollenti (salva diversa determinazione del regolamento)

16385 una prospettiva di impatto anche deontologico: regime fiscale dei compensi “premiali” corrisposti all’amministratore condominiale dalla società erogatrice di servizi e fornitura di riscaldamento. Basta la Fattura per legittimare l’erogazione delle prestazioni e renderle “giuridicamente apprezzabili”

16435 ancora sull’ imputabilità soggettiva dell’ obbligo risarcitorio in caso di successione nella titolarità dominicale di proprietà solitaria: l’ obbligazione risarcitoria è collegata all’ illecito aquiliano e – dunque – non ha natura di obligatio propter rem

16890 criteri di riparto della spesa nel caso di rifacimento del piano viario, che funge anche da copertura a proprietà – garages e box auto – sottostanti: si applica analogicamente – e con riferimento al canone dell’ utilitas - l’art. 1125 c.c. (soffitti, volte e solai) e non l’art. 1126 (lastrico solare di uso – e proprietà – esclusivo e non comune a tutti i condomini

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

GIUGNO 2025

14829 sulla legittimazione processuale del condominio (e dell'amministratore che agisce in proprio)

14871 amministratore, opposizione a decreto ingiuntivo per il corrispettivo dovuto all'appaltatore.

Legittimazione ad agire dell'amministratore, atti conservativi: una sorta di riepilogo

15219 una precisazione – in fatto – sull'efficacia della polizza assicurativa: mai per fatti dolosi **15221**

una specificazione processuale che può esser di interesse per il condominio laddove opponga tardivamente il decreto ingiuntivo

15318 opposizione a decreto ingiuntivo, sindacabilità della delibera di spesa ed onere probatorio del condominio che agisce monitoriamente: valutazione della rispettive partite di “dare” ed “avere”, riferite alla congruità della singola delibera di spesa: ancora su nullità ed annullabilità della delibera di spesa ed onere (e forme) di impugnazione

15340 regolamento condominiale (contrattuale) e vincolo di destinazione o divieto di utilizzazione: servitù reciproche, opponibilità e relatio perfecta

15341 regolamento condominiale (contrattuale) e vincolo di destinazione o divieto di utilizzazione: servitù reciproche, opponibilità e relatio perfecta

15346 un'utile distinguo: impugnazione di delibera ed atti di straordinaria amministrazione

15528 ancora su 1117 c.c.: strumentalità e specifica destinazione al servizio collettivo (per caratteristiche strutturali e funzionali) in relazione ai beni potenzialmente comuni evocati dall'art.

1117 n° 2: i locali a (cessata) destinazione di alloggio de portiere

15532 ribadito un principio noto: irrilevanza del giudicato possessorio nel giudizio petitorio

15770 condominio, risarcimento del danno e polizza assicurativa: una fattispecie particolare

16148 impugnazione di delibera ed interventi sulle parti comuni. Dissuasore ad elevazione scomparsa sullo spazio comune, già destinato a parcheggio. La dimensione “processuale” dell'impugnazione e accertamento dell'esistenza di servitù: quando è domanda nuova, come tale inammissibile.

16219 e **16220** due decisioni “gemelle”: questioni varie in tema di opposizione all'esecuzione intrapresa dal singolo condomino escusso in forza di decreto ingiuntivo ottenuto dall'impresa appaltatrice nei confronti del condominio.

16290 responsabilità gestionale dell'ex amministratore nell'ipotesi di violazione del dovere di diligenza, in concomitanza con l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria. Sotto il profilo della responsabilità professionale, il compenso per lavori “extra”: una sorta di liene-guida.

16347 ancora su impugnazione di delibera che nega il diritto al condomino di effettuare interventi sulle parti comuni, volte al miglior godimento della res: il problema dei limiti al godimento. Una pronuncia in rito.

16348 una precisazione (letterale) sulle facoltà del committente (condominio) in caso di vizi e difetti dell'opera appaltata

16349 in tema di distanze e condominio. La disciplina sulle distanze si applica solo alle costruzioni eseguite dopo la nascita del condominio e l'art. 889 c.c. relativo alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio

16351 sul rimborso di spesa “urgente” ex art. 1134 c.c.

una prospettiva di impatto anche deontologico: regime fiscale dei compensi “premiali” corrisposti all’amministratore condominiale dalla società erogatrice di servizi e fornitura di riscaldamento. Basta la Fattura per legittimare l’erogazione delle prestazioni e renderle “giuridicamente apprezzabili”

16385 una prospettiva di impatto anche deontologico: regime fiscale dei compensi “premiali” corrisposti all’amministratore condominiale dalla società erogatrice di servizi e fornitura di riscaldamento. Basta la Fattura per legittimare l’erogazione delle prestazioni e renderle “giuridicamente apprezzabili”

16394 condominio, sopraelevazione e violazione delle distanze legali: una questione di legittimazione

16396 ancora sulla titolarità sostanziale del diritto al risarcimento del danno nel caso di trasferimento della proprietà solitaria

13397 impugnazione di delibera assembleare e lavori straordinari: diversa entità maggior costo dei lavori. La sanatoria dell’invalidità: sostituzione e/o conferma della delibera impugnata.

16398 area destinata a parcheggio, diversa utilizzazione per operazioni di carico e scarico. Uso necessario ex art. 1117 n° 1 delle parti comuni ed abuso. Un canone interpretativo ex art. 1102 c.c.

16399 ancora su ritualità della convocazione. Le forme definite dall’art. 66 disp. att. sono consacrate in un elenco tassativo e non sono ammessi equipollenti (salva diversa determinazione del regolamento)

16435 ancora sull’imputabilità soggettiva dell’obbligo risarcitorio in caso di successione nella titolarità dominicale di proprietà solitaria: l’obbligazione risarcitoria è collegata all’illecito aquiliano e – dunque – non ha natura di obligatio propter rem

16662 proprietà della colonna d’aria sovrastante il solaio grezzo e disciplina delle cose comuni: una particolare ipotesi di condominio

16616 su una singolare ipotesi di contenzioso sul compenso dell’amministratore e manleva del condominio nei confronti del condomino moroso

16880 va decisa in pubblica udienza la questione afferente la definizione dei confini della categoria dell’eccesso di potere in relazione ai poteri discrezionali che l’assemblea

16886 un riepilogo sull’applicazione del “criterio di attribuzione” definito dall’art.1117 c.c. : non è “probatio diabolica”

16889 ancora sulla legittimazione dell’amministratore e sulla non necessità del litisconsorzio, ove si discuta di risarcimento del danno

18892 un’ulteriore conferma – con riguardo all’impugnazione della delibera – del criterio distintivo affermato dalle SS.UU. tra nullità ed annullabilità

16893 ribadita la nullità della delibera assembleare per impossibilità giuridica dell’oggetto, in relazione alle attribuzioni dell’assemblea: metodo decisionale e metodo contrattuale

16890 criteri di riparto della spesa nel caso di rifacimento del piano viario, che funge anche da copertura a proprietà – garages e box auto – sottostanti: si applica analogicamente – e con riferimento al canone dell’utilitas - l’art. 1125 c.c. (soffitti, volte e solai) e non l’art. 1126 (lastrico solare di uso – e proprietà – esclusivo e non comune a tutti i condomini

16893 legittimazione dei singoli condomini e nullità della delibera che deliberare su beni di proprietà esclusiva dei singoli condomini; ancora sulla nullità della delibera per impossibilità giuridica dell'oggetto

16894 ancora sui limiti al godimento solitario imposti dal regolamento condominiale e sulla loro opponibilità ai terzi

16987 condominio, appalto, vizi costruttivi e responsabilità – verso il condominio – del direttore dei lavori

17038 condominio, criterio di attribuzione delle cose comuni, supposta turbativa e molestia per opere e manufatti realizzati su un'area di proprietà condominiale: ancora sull'art. 1117 c.c.

17237 quasi un obiter (conformativo) sulla responsabilità solidale di due diversi condomini che hanno causato un danno tenendo una condotta illecita distintamente attribuibile

17261 ancora un obiter sulla responsabilità da cosa in custodia

17277 non è invocabile l'art. 1102 c.c. nel caso di servitù su area condominiale a servizio di una proprietà estranea al condominio

17641 una controversia tra difensore e condominio: è prospettabile l'arricchimento sine causa in favore dell'avvocato che assiste il condominio, invalidamente officiato dall'amministratore, nell'ipotesi di controversia eccedente le competenze di costui?

- ancora sulla legittimazione processuale del condominio (e dell'amministratore che agisce in proprio) -

Di contenzioso tra condominio ed impresa appaltante, sotto lo specifico profilo della legittimazione processuale dell'amministratore (che agiva anche "in proprio") si occupa **Cassazione civile sez. II, 03/06/2025, n.14829**.

Il convenuto, in proprio e in qualità d'amministratore del Condominio, chiese, oltre alla revoca del provvedimento monitorio con cui veniva ingiunto al condominio il saldo dei lavori di ristrutturazione, la condanna dell'opposta al risarcimento del danno e al pagamento della prevista penale per il ritardo, nonché la condanna alla restituzione di quanto pagato per l'acquisto di servizi igienici e infissi.

L'opposta eccepì il difetto di rappresentanza processuale e di legittimazione attiva dell'opponente, perché non munita di mandato conferitole da delibera assembleare che la legittimasse a proporre domanda riconvenzionale e nel merito dedusse l'infondatezza delle avverse pretese, chiedendo, inoltre, che l'opponente fosse condannata risarcire il danno procurato.

Il Tribunale rigettò l'opposizione confermando il decreto ingiuntivo, tuttavia accogliendo in parte la domanda riconvenzionale dell'opponente, risolvendo il contratto d'appalto per colpa dell'opposta, con conseguente condanna al ristoro del danno.

La Corte d'Appello investita dall'impugnazione principale e di quella incidentale del Condominio e dell'amministratrice in proprio, dichiarò inammissibile l'appello principale e quello incidentale del Condominio, in conseguenza dell'inammissibilità del primo, rigettò quello incidentale dell'amministratore: ciò perché – diceva il giudice di primo grado - il contratto d'appalto era stato stipulato da in qualità di amministratore del condominio e in relazione a lavori che avevano riguardato l'edificio condominiale e, quindi, anche parti comuni.

L'amministratrice ricorreva per cassazione adducendo:

- di aver proposto in primo grado l'opposizione, debitamente autorizzata dall'assemblea condominiale, quale *amministratrice speciale ex L. n. 219/1981*, nonché in proprio, quale "*maggior comproprietaria*";
- la sussistenza dell'asserito vizio di mancata convocazione dell'assemblea, sollevato dalla controparte era stata già negata dal Tribunale e il Giudice d'appello aveva obliterato i rilievi mossi dalla esponente sul punto;
- la sentenza impugnata era "errata per aver fatto conseguire la inammissibilità dell'appello dell'amministratrice, maggior proprietaria, che avrebbe agito in proprio, e dunque in assenza dei necessari poteri rappresentativi riconducendo il vizio ad un *difetto di rappresentanza (o di autorizzazione)* che, come da ultimo sancito dalla Suprema Corte (N. 17062 del 26.06.2019), non integra un difetto di "legittimazione" "intesa in senso sostanziale", quanto, piuttosto, una condizione che può essere pacificamente regolarizzata, anche nel corso del giudizio di secondo grado, entro il termine concesso dal giudice alla luce del richiamato art. 182 c.p.c. ovvero, in assenza di un espresso rilievo officioso, anche di propria iniziativa delle parti, senza incorrere in alcuna preclusione ex art. 345 c.p.c.";
- né il Giudice aveva scrutinato la circostanza che la ricorrente aveva promosso l'appello principale in veste di "*amministratrice delegata*" ex L. n. 219/1981, essendo stata designata dall'assemblea condominiale per un tal ruolo, ai sensi dell'art. 12 della citata L. 219 e dell'art. 15 T.U. n. 76/1990, pertanto, "con riferimento agli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli

eventi sismici di cui al medesimo decreto, **"l'amministratore" è legittimato sia attivamente che passivamente, per tutto quanto concerne l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione oggetto delle delibere adottate dal condominio**, nei medesimi termini in cui lo è l'amministratore di un condominio di edificio, con gli stessi poteri di rappresentanza dell'amministratore di condominio di cui all'art. 1131 cod. civ., ma con le maggioranze ridotte ed agevolate di cui alla medesima legge speciale";

- in ogni caso era stato ottemperato l'ordine d'integrazione del contraddittorio, depositando in atti il verbale assembleare con il quale il suo operato era stato ratificato; quindi, si era avuta piena sanatoria ex art. 182 cod. proc. civ.;

- pur ove si fosse ritenuto che la ricorrente aveva agito in proprio nella qualità di condomina era legittimata a chiedere il ristoro dei danni alle parti comuni e di quelli della propria esclusiva proprietà;

Tutte queste articolate doglianze sono ritenute infondate dalla Corte che rigetta il ricorso partendo da questo risolutivo rilievo: "la ricorrente appella in proprio. Questo è il punto".

E, dunque:

- il fatto che il giudizio di appello riguardasse anche la legittimazione dell' amministratore-maggior proprietaria priva di rilievo gli argomenti della ricorrente, per i quali la medesima avrebbe avuto mandato di agire quale amministratore speciale per la ricostruzione o il recupero dell'edificio post evento sismico, stante che non fu questa la qualità spesa di cui qui si discute, bensì quella di attrice in proprio
- il condominio è parte contrattuale complessa, necessariamente rappresentata dall'amministratore e il singolo condomino, pertanto, non è legittimato ad agire in proprio contro l'appaltatore (ovviamente per quanto riguarda i vizi alle parti comuni ed a queste inescindibilmente connesse, anche se afferenti proprietà solitarie)
- **il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni**, sicché **l'amministratore è rappresentante necessario** della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti. Ne consegue che non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" il pagamento eseguito dal condomino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante (Sez. 6, n. 3636, 17/02/2014) Rigore espositivo impone di segnare come il principio non sia assolutamente granitico, posto che ha trovato smentita in successive decisioni, già esaminate in questa nostra trattazione)
- la **deliberazione** di approvazione delle spese, adottata dall'assemblea e divenuta inoppugnabile, **fa sorgere l'obbligo dei condomini di pagare al condominio i contributi dovuti**, rimanendo indipendenti l'obbligazione del singolo partecipante verso il condominio e le vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi creditori (Sez. 2, n. 2, n. 2049, 29/01/2013)
- in tema di spese per la conservazione delle parti comuni, **l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali**, da un lato, e **le vicende debitorie del condominio** verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, **restano del tutto indipendenti**, il primo fondando

sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 ss. c.c.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio; ne consegue che il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c. (Sez. 2, n. 10371, 20/04/2021)

- costituisce, secondo al Corte, “cartina di tornasole” il fatto che nel contratto di appalto il **termine per la denuncia dei vizi e delle difformità** dell'opera ai sensi dell'art. 1667 cod. civ., nel caso in cui il committente sia un condominio, **decorre dal momento in cui l'amministratore abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità** dei difetti e della loro **derivazione causale** dalla imperfetta esecuzione dell'opera e **non dal giorno in cui l'amministratore ne renda edotti i condomini in sede assembleare**, posto che rientra fra i poteri dell'amministratore il compimento degli atti conservativi di diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per cui è da tale momento che il condominio in persona dell'amministratore che lo rappresenta è posto in grado di agire per far valere la garanzia (Sez. 2, n. 4619, 18/05/1996; conf. Cass. nn. 10218/1994 e 5103/1995).

- amministratore, opposizione a decreto ingiuntivo per il corrispettivo dovuto all'appaltatore. Legittimazione ad agire dell'amministratore, atti conservativi: una sorta di riepilogo -

Di una controversia in materia di corrispettivo richiesto monitoriamente dall'appaltatore al condominio si occupa **Cassazione civile sez. II, 03/06/2025, n.14871**.

I fatti: il condominio in persona dell'amministratore opponeva il decreto ingiuntivo con il quale il Tribunale lo condannava a pagare all'impresa il compenso a saldo dei lavori di manutenzione di facciate e balconi dello stabile condominiale. Deduceva, a sostegno dell'opposizione, il mancato completamento delle opere nonché difetti delle opere medesime chiedendo in via riconvenzionale il risarcimento dei danni nella misura pari alla spesa necessaria a eliminare i difetti.

L'impresa si costituiva eccependo la carenza di legittimazione dell'amministratore, non autorizzato a proporre la domanda riconvenzionale, e la decadenza del diritto alla garanzia.

Il Tribunale rigettava l'opposizione, accogliendo l'eccezione di decadenza dalla garanzia e dichiarando inammissibile la domanda riconvenzionale per difetto di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio.

Il Condominio in persona dell'amministratore proponeva appello, che la Corte d'Appello decideva, accogliendo i motivi di gravame, nei termini sotto richiamati:

- doveva esser dichiarata la legittimazione ad agire dell'amministratore del Condominio, rilevando che ai sensi dell'art. 1130 n. 4 cod. civ. l'amministratore aveva il potere, oltre che **(a) di compiere gli atti conservativi**, **(b) anche di chiedere il risarcimento dei danni qualora l'istanza fosse connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni**, **(c) e aveva il potere di compiere gli atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale**, tra i quali rientrava anche l'azione ex art. 1669 cod. civ.. Ne seguiva che la domanda risarcitoria volta a ottenere l'equivalente monetario dell'eliminazione dei difetti causati dall'appaltatore alle parti comuni non richiedeva preventiva delibera assembleare.

- Inoltre, andava esclusa la decadenza dalla garanzia (erroneamente ritenuta dai primi giudici), dichiarando che la denuncia dei vizi era stata tempestiva.

Ne seguiva la revoca dell'opposto decreto (e, quindi, operata compensazione tra le rispettive voci di credito), l'impresa veniva condannata al pagamento della corrispondente somma: proponeva ricorso per Cassazione l'appaltatrice, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte; si affiancava il ricorso incidentale del condominio, anch'esso rigettato.

Per quel che riguarda la specifica materia oggetto della presente disamina:

A) per quel che riguarda la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c.

Il ricorrente sostiene che l'amministratore del Condominio era legittimato a proporre l'opposizione al decreto ingiuntivo ma non a proporre domanda riconvenzionale, non avendo ricevuto autorizzazione assembleare in tal senso, posto che l'esercizio delle azioni avente carattere risarcitorio esula dalle attribuzioni ex art. 1130 cod. civ. dell'amministratore. L'infondatezza del motivo sta in ciò:

- si intende dare continuità all'orientamento, assunto dalla sentenza ricorso, secondo il quale il potere – dovere di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio attribuito all'amministratore di condominio dall'art. 1130 n. 4 cod. civ. implica in capo allo stesso la **correlata autonoma legittimazione processuale attiva ex art. 1331 cod. civ.**, in ordine alle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora la domanda appaia connessa o consequenziale alla conservazione delle cose comuni (così Cass. Sez. 2 29-1-2021 n. 2127 e i precedenti ivi richiamati)
- in particolare, secondo Cass. Sez. 2 30-10-2009 n. 23065 il potere rappresentativo che spetta all'amministratore del condominio a norma degli **artt. 1130 e 1131 cod. civ.** e che sul piano processuale si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela delle parti comuni dell'edificio **comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela**, fra le quali quelle di natura risarcitoria;
- secondo Cass. Sez. 2 22-4-1974 n. 1154 l'art. 1130 cod. civ. comprende **tutto ciò che mira all'integrità delle cose comuni** e pertanto l'amministratore può agire senza autorizzazione dell'assemblea non solo per proporre l'azione di danno temuto, ma anche per ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dello stabile condominiale e concretantesi nelle spese occorrenti per la rimessione delle cose nel pristino stato).

La sintesi: **L'amministrazione è autonomamente legittimato**

a. non solo a proporre l'azione prevista dall'**art. 1669 cod. civ.** intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui i difetti riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno (Cass. Sez. 2 31-1-2018 n. 2436), b. ma anche a proporre **ogni azione al fine di ottenere il risarcimento dei danni cagionati** alle parti comuni, ancorché interessanti di riflesso le parti di proprietà esclusiva, e perciò allorché agisca a tutela dell'edificio nella sua unitarietà.

b. senza mandato rappresentativo conferito dai singoli condomini **la legittimazione dell'amministratore non può estendersi alla proposizione delle azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente pecuniario**, relative ai danni subiti nelle unità immobiliari di **proprietà esclusiva**, nel caso in cui si tratti non di eliminare i vizi afferenti a un tempo sia le parti comuni dell'immobile che, di riflesso, quelle di proprietà esclusiva, ma di fare valere diritti di credito ben

distinti e individuabili, la cui tutela ecceda dalle finalità conservative dell'unitario fabbricato e perciò competa esclusivamente ai condomini interessati (Cass. Sez. 2 8-11-2010 n. 22656).

Dalla teoria alla pratica: l'amministratore aveva proposto azione risarcitoria per ottenere l'equivalente monetario dell'eliminazione dei difetti causati dall'appaltatore alle parti comuni e ha descritto una serie di danni relativi alle parti comuni, quali infiltrazioni d'acqua sul solaio del tetto e distacchi della colletta di preparazione del fondo per la tinteggiatura di facciate e balconi.

B) per quel che concerne la dedotta violazione dell'art. 1669 cod. civ. (in riferimento alla concorrenza con la garanzia per vizi)

Ribadisce la Corte che, in tema di appalto, sussiste la **concorrenza** delle garanzie previste dagli **artt. 1667 e 1669 cod. civ.**, in vista del rafforzamento della tutela del committente; ne consegue che, ove a fondamento della domanda siano dedotti difetti della costruzione così gravi da incidere sugli elementi essenziali dell'opera, influenzando sulla sua durata e compromettendone la conservazione, il giudice è tenuto, ove le circostanze lo richiedano, a qualificare la domanda in termini di risarcimento per responsabilità ex art. 1669 cod. civ. anziché ex art. 1667 cod. civ. (Cass. Sez. 2 25-7-2019 n. 20184, Cass. Sez. 2 20-4-2004 n. 7537, Cass. Sez. 2 22-6-1995 n. 7080 1).

-

Va precisato che la questione tempestività della denuncia non può esser qui esaminata, atteso che si traduce nella disamina di un accertamento di fatto che, proprio per questo, la Corte ritiene di non poter definire.

Non cale neppure parlare del ricorso incidentale, posto che il medesimo riguardava esclusivamente il denunciato (ma non condiviso) malgoverno del carico suntuario.

- una precisazione – in fatto – sull’efficacia della polizza assicurativa: mai per fatti dolosi -

Interessante – sotto il profilo dell’esame della fattispecie concretamente esaminata – il dictum di **Cassazione civile sez. III, 07/06/2025, n.15219**

Il Condominio conveniva in giudizio l’ex-amministratore, per ottenere la restituzione della somma che assumeva esser stata indebitamente trattenuta dal professionista; chiedeva, inoltre, il ristoro del danno subito in conseguenza della mancata restituzione di quanto indebitamente trattenuto dell’ulteriore importo reclamato a titolo di mala gestio nell’amministrazione.

Questi chiedeva preliminarmente di essere autorizzato a chiamare in causa la compagnia assicuratrice per essere manlevato dalla stessa in caso di soccombenza e contestava nel merito la domanda attorea.

Questo è il punto che interessa: **l'assicurazione chiamata in causa negava l'operatività della polizza in quanto la fattispecie non rientrava nelle ipotesi assicurate.**

Il Tribunale condannava il convenuto alla restituzione in favore del Condominio della somma indebitamente trattenuta, nonché a rifondere le spese di lite: **in accoglimento della domanda di garanzia, dichiarava tenuta la terza chiamata alla richiesta manleva.**

La Corte d'Appello accoglieva l'appello principale della compagnia e, per l'effetto, rigettava la domanda di garanzia spiegata dall’amministratore.

L'amministratore proponeva ricorso per Cassazione, al quale resisteva la compagnia.

Censura veniva rigettata dalla Corte sulla scorta del duplice, concorrente, rilievo:

- la Corte d'Appello ha accolto il gravame dell'assicuratore sul presupposto che non era stata prodotta in giudizio la polizza; sicché, essendo il contratto di assicurazione soggetto alla forma scritta ad probationem (art. 1888 c.c.), la mancanza di quel documento rendeva superfluo qualsiasi ulteriore accertamento su eventuali clausole di delimitazione del rischio: sembra ovvio, ma è bene sempre richiamare l’attenzione sulla necessità di produrre la polizza, quando la si voglia in qualche modo valorizzare;
- correttamente la Corte di Appello ha escluso la garanzia assicurativa sul rilievo che **i fatti contestati al ricorrente erano stati commessi con dolo**, e l'assicurazione dei fatti dolosi è vietata dalla legge (art. 1900 c.c.), sicché su tale questione, rilevabile d'ufficio, era del tutto irrilevante chiedersi se vi fosse o non vi fosse un'eccezione ad hoc dell'assicuratore. E qui è opportuno ribadire che l’assicurazione professionale copre solo la malagestio riconducibile alla colpa: se – invece – la distrazione è commessa con dolo (in talune polizze anche con colpa grave) la garanzia non opera, né può operare. Sicché sotto il profilo dell’operatività (negata dalla Corte) dell’art. 1917 c.c., attesa la ritenuta inoperatività della polizza doveva ritenersi escluso ex se l'obbligo dell'assicuratore di tenere indenne l'assicurato dalle spese sostenute per contrastare la pretesa del terzo danneggiato.

- una specificazione processuale che può esser di interesse per il condominio laddove opponga tardivamente il decreto ingiuntivo -

E’ un rilievo di ordine generale (dove la disciplina condominiale non impatta immediatamente) quella esaminata da **Cassazione civile sez. III, 07/06/2025, n.15221**, che interessa nella misura in cui il condominio (come ogni altro ingiunto) debba spiegare opposizione al decreto ingiuntivo. La Corte ribadisce, sulla premessa che la causa era rimessa alla trattazione all’ pubblica udienza, in

ragione della rilevanza nomofilattica della questione riguardante l'individuazione del dies a quo del termine ex art. 650, comma 1, c.p.c., sulla quale risultavano orientamenti difformi.

E, dunque:

- l'art. 650 c.p.c. ammette l'opposizione tardiva, entro il termine originario fissato nel decreto d'ingiunzione, dal *momento in cui l'opponente ha avuto conoscenza del provvedimento monitorio invalidamente notificato*: l'ipotesi, prevista dal primo comma, individua **(a)** un termine "ordinario" di "chiusura", decorrente dalla **conoscenza del decreto (b)** e, comunque, **entro il termine di dieci giorni dal primo atto di esecuzione** (è l'ipotesi del termine "qualificato" del terzo comma, che fissa un termine "breve" decorrente da una specifica conoscenza, quella data dal compimento del primo atto esecutivo).
- Secondo il dictum di Cass. Sez. U., 22/06/2007, n. 14572 si contemplan due ipotesi:
 - comma 1: L'intimato può fare opposizione anche dopo scaduto il termine fissato nel decreto, **se prova di non avere avuto tempestiva conoscenza** per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore;
 - comma 3: l'opposizione **non è più ammessa decorsi 10 giorni dal primo atto di esecuzione**.
- Secondo Cass. Sez. Un. 3/12 maggio 2005 n. 9938, l'art. 650 c.p.c. prevede per l'opposizione tardiva due termini:
 - a) quello di cui al primo comma (desumibile dalla necessità della prova della tempestiva conoscenza), che è il termine ordinario di cui all'art. 641 c.p.c., comma 1, con la sola particolarità che esso decorre non dalla notifica del decreto, effettuata a soggetto diverso dal notificando, bensì dalla conoscenza del decreto, irregolarmente notificato;
 - b) quello del comma 3, che è un termine di chiusura il quale non esclude l'operatività del termine del comma 1. La sentenza impugnata, la quale ha ritenuto che l'art. 650 c.p.c. contenga il solo termine di cui al comma 3, va corretta nei termini esposti.)
- secondo, poi, Cass. Sez. U., 20/03/2017, n. 7075 non si può ragionare del termine di cui all'art. 650 c.p.c. con esclusivo riferimento a quello di cui al terzo comma della norma, senza considerare che quella norma, in realtà, non lo prevede come unico termine per l'opposizione tardiva, ma lo considera solo come il termine ultimo, di chiusura, che opera qualora non debba invece operare il termine nella misura prevista per la proposizione dell'opposizione in via ordinaria. Tale termine, invece, a norma della previsione dettata dal (a) primo comma della norma in via implicita, opera, allorquando **la conoscenza del decreto** - per irregolarità della notificazione, per caso fortuito o per forza maggiore - **non sia stata acquisita dall'ingiunto in un momento utile per proporre l'opposizione tempestivamente**, cioè nel termine apparentemente decorso dalla notificazione, in modo da poterne beneficiare interamente in quanto decorrente da essa, ma, tuttavia, sia stata acquisita successivamente a quel momento e ciò indipendentemente (b) dall'inizio dell'esecuzione. In questo caso, cioè se un'esecuzione non sia iniziata, l'opposizione - fermo il presupposto legittimante - deve essere proposta nell'osservanza del termine ordinariamente previsto e non in quello ridotto di cui al terzo comma, con la sola particolarità che esso decorre dal momento della effettiva conoscenza del decreto. Il termine di cui al terzo comma dell'art. 650, invece, **opera**

allorquando l'ingiunto abbia acquisito conoscenza dell'ingiunzione esclusivamente a seguito del compimento del primo atto di esecuzione."); si ascrivono all'univoco indirizzo le decisioni di Cass. Sez. 2, 06/11/2024, n. 28600, Cass. Sez. 3, 16/05/2023, n. 13365, Cass. Sez. 6 - 2, 19/01/2023 n. 1673, Cass. Sez. 6 - 3, 08/09/2017, n. 20999, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 24398 del 01/12/2010.

La sintesi: la giurisprudenza di legittimità non pone le due ipotesi normative in alternativa tra loro e, anzi, "nel caso di opposizione tardiva a decreto ingiuntivo, l'articolo 650 cod. proc. civ. prevede, al primo comma, il termine ordinario di quaranta giorni per la sua proposizione decorrente dalla conoscenza del decreto irregolarmente notificato, e distintamente, al terzo comma, il termine di chiusura di dieci giorni dal compimento del primo atto di esecuzione; ne consegue che il termine stabilito dal terzo comma non esclude l'operatività di quello previsto dal primo comma." (tra le altre, Cass., Sez. L, Sentenza n. 17759 del 29/08/2011, Rv. 618768 - 01). I due termini interagiscono tra loro e, per l'ammissibilità dell'opposizione tardiva, occorre che né l'uno, né l'altro sia invano elasso. Quindi:

a. il dies a quo coincide con la conoscenza, da parte dell'intimato, degli elementi essenziali e indefettibili del pignoramento idonei ad identificare la pretesa creditoria: ad integrare la consapevolezza in capo al destinatario dell'ingiunzione di pagamento, sono dunque sufficienti, ex lege, l'indicazione del credito per il quale si procede e del titolo esecutivo (id est, il decreto ingiuntivo) e l'individuazione del creditore e del debitore.

b. viene enunciato il seguente principio di diritto: "Il termine ordinario per proporre, ai sensi dell'art. 650, comma 1, c.p.c., l'opposizione tardiva a decreto ingiuntivo è di quaranta giorni dalla conoscenza - comunque avuta da parte del soggetto legittimato a proporre l'opposizione - degli elementi essenziali del provvedimento monitorio e, cioè, dall'acquisita consapevolezza dei nominativi di creditore e debitore e del credito indicati nell'ingiunzione di pagamento, nonché della sua avvenuta emissione, mentre la mera notizia di quest'ultima non è sufficiente ad individuare il dies a quo del predetto termine."

- opposizione a decreto ingiuntivo, sindacabilità della delibera di spesa ed onere probatorio del condominio che agisce monitoriamente: valutazione della rispettive partite di "dare" ed "avere", riferite alla congruità della singola delibera di spesa: ancora su nullità ed annullabilità della delibera di spesa ed onere (e forme) di impugnazione -

Anche **Cassazione civile sez. II, 09/06/2025, n.15318** presenta una particolare complessità operativa, sì da imporre la sua disamina con esclusivo riferimento ai fatti oggetto della presente disamina.

Il ricorso grava la sentenza di appello che aveva confermato quella di primo grado: il Tribunale aveva revocato il decreto ingiuntivo, essendo stata pagata in corso di causa la somma ingiunta, condannando comunque gli opposenti alle spese di lite. La tesi difensiva degli opposenti, rimasta disattesa ai giudici del merito, è che la somma ingiunta non fosse dovuta, a fronte dei pagamenti già effettuati e non contabilizzati e di contro crediti vantati dagli opposenti.

La Corte d'Appello escludeva di poter deliberare nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. le questioni attinenti alla annullabilità o alla nullità delle delibere su cui l'ingiunzione è fondata.

Il Pubblico Ministero chiedeva l'accoglimento del ricorso, con riferimento al suo secondo motivo, osservando che *"il vizio oggetto di doglianza integra una causa di nullità della delibera proprio perché non viene contestato un errore di calcolo o un errore di ripartizione, ma l'omessa contabilizzazione dei crediti attorei nei rendiconti condominiali"*.

Il motivo, infatti, testualmente deduceva *"mancata rilevazione d'ufficio della violazione di norme imperative, per le quali la sentenza impugnata è suscettibile di un conflitto di giudicato con la nullità giudiziale (deducibile in ogni tempo) delle approvazioni di rendiconti condominiali non veritieri - illegittima applicazione dell'art. 1137 co. 2 c.c. e conseguente falsa applicazione dell'art. 113 c.p.c."*

Il ricorso è rigettato, sulla scorta della seguente progressione argomentativa:

- nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'**onere probatorio** su esso gravante con la produzione del **verbale dell'assemblea condominiale** in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. n. 15696 del 2020)
- la delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, **titolo sufficiente del credito del condominio** e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere
- dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, pertanto, per effetto della **vincolatività tipica dell'atto collegiale** stabilita dal primo comma dell'art. 1137 c.c., discende **l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione** in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune (Cass. n. 11981 del 1992)
- è ribadito il decum di Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021 che nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la **nullità** dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'**annullabilità** di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c.; da ciò discende **l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca soltanto vizi comportanti l'annullabilità della deliberazione** assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento
- ne consegue che un rendiconto consuntivo approvato dall'assemblea, che, come assumono i ricorrenti, contenga **errori nel prospetto dei conti individuali** del singolo condomino per successivi periodi di gestione (cfr. Cass. n. 3847 del 2021), e che non sia **altrimenti idoneo a rendere intellegibili le voci di entrata e di spesa**, non riportando debiti del condominio verso il medesimo condomino, deve **comunque essere impugnato dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c.**, non essendo consentito rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella

forma dell'impugnazione della delibera (cfr. Cass. n. 3747 del 1994; n. 3291 del 1989; n. 5254 del 2011; in particolare, n. 3402 del 1981)

- se **non impugnato, tale rendiconto è esso stesso idoneo titolo del credito** complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non configurando un nuovo fatto costitutivo del credito.

In concreto, rileva la Corte, i vizi ipotizzati delle deliberazioni assembleari oggetto di impugnazione, danno luogo comunque all'annullabilità della stessa, alla stregua dei principi enunciati dalla medesima sentenza Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021, in quanto (a) non viene dedotta una modificazione dei criteri legali di riparto delle spese da valere per il futuro, quanto (b) una erronea ripartizione in concreto in violazione di detti criteri, sicché tali vizi non potevano essere sindacati dal giudice in sede di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fondati su tali delibere (e tanto meno in sede di opposizione al conseguente precetto), in mancanza di apposita domanda riconvenzionale di annullamento.

- presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. ed atto genetico: la rilevanza della destinazione strumentalmente funzionale -

Materia particolarmente ricorrente (1117 c.c.) quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 09/06/2025, n.15340**

Gli attori deducevano di essere proprietari di un immobile sito al piano terreno dell'edificio, costituito da locale unico destinato ad autorimessa, lamentando che la società convenuta, proprietaria dell'unità immobiliare adiacente, avesse eseguito opere illegittime sul muro di confine, aprendo due vedute e una porta, conseguentemente chiedendo la declaratoria di illegittimità delle opere eseguite, oltre che il risarcimento dei danni.

La convenuta replicò di essere proprietaria dell'immobile uso ufficio e che il titolo di acquisto con il quale l'originario proprietario aveva alienato tale immobile al dante causa della medesima convenuta, prevedeva espressamente la facoltà per il proprietario di aprire finestre e porte sui muri condominiali. Allegava, inoltre, il proprio *diritto a mantenere le aperture oggetto di contestazione, in considerazione della natura comune del chiostro e del porticato su cui esse si affacciavano*, e perciò domandò in riconvenzionale di *accertare la condominialità del chiostro e del porticato su cui si aprivano le finestre e la porta controverse*, ovvero il diritto reale di uso o di servitù di passo sulla medesima area o su parte di essa. Il Tribunale dichiarò la illegittimità delle opere eseguite, condannando la convenuta al ripristino e a risarcire il danno, rilevando che il portico e il cortile, costituenti l'attuale autorimessa, non avevano natura condominiale, essendo stati espressamente esclusi nell'atto costitutivo del condominio.

Nel rigettare (meglio, dichiarare inammissibile) il gravame, osserva la Corte che la causa involge in realtà un'unica questione: **se le aperture realizzate da una parete di proprietà della ricorrente fossero rivolte verso un bene rientrante fra le parti comuni del complesso immobiliare** antagonista agli effetti dell'art. 1117 c.c.

Risultava, quindi, giuridicamente e logicamente preliminare, giacché potenzialmente risolutivo, stabilire quali fossero la **destinazione funzionale e la consistenza strutturale** dei beni poi asseritamente esclusi dal “condomino” n(ma in tesi riconducibili all’art.1117 c.c.) al momento della sua costituzione, ciò imponendo di accertare

1. la relazione di accessorietà ed il collegamento funzionale fra i beni in contestazione e le unità in proprietà esclusiva

2. e se tali caratterizzazioni sussistessero al momento della nascita del condominio (primo atto di frazionamento dell' unica proprietà) non rilevando un collegamento eventualmente creato solo successivamente alla formazione dello stesso, dal quale potrebbe piuttosto discendere la costituzione di una servitù a carico di porzione di proprietà esclusiva.

Ed allora, l' infondatezza del ricorso si àncora a questo percorso argomentativo:

- la cosiddetta "presunzione di comproprietà" prevista dall'art 1117 (in particolare, n. 1) c.c. abbraccia, invero, i "portici" e "i cortili" necessari all'uso comune, in quanto elementi che per ubicazione e struttura costituiscono l'edificio quale complesso unitario.
- se tale fatto è provato come esistente a quel dato momento (originario, unitario, frazionamento della primigenia proprietà solitaria), si desume ex lege il diritto di condominio riguardo a tali beni,
- con "presunzione" che è, peraltro, sovvertibile non in base a qualsiasi prova contraria, ma soltanto se il medesimo titolo costitutivo dica il contrario, e cioè dimostri una chiara ed univoca volontà, espressa nella forma scritta occorrente ad substantiam, di riservare al venditore o esclusivamente ad altro dei condomini la proprietà di dette parti.

In termini generali, dunque, problema da affrontare si risolve, quindi, in **due distinte operazioni di ordine logico**:

1. la prima consistente nella **identificazione delle caratteristiche strutturali e funzionali dei beni** in contesa (se, appunto, necessari all'uso comune o destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una unità immobiliare), operazione sottratta al sindacato di legittimità della Corte di cassazione, in quanto quaestio facti

2. la seconda concretantesi nell'**attribuzione della qualificazione giuridica della relazione dominicale**, operazione, di contro, soggetta al controllo della Suprema Corte, giacché, consistendo nella sussunzione del fatto accertato nello schema di legge che gli è proprio, rende ipotizzabile un errore di diritto derivante dalla discordanza tra gli elementi accertati e gli estremi richiesti dalle norme di diritto in relazione al bene considerato

Sulla scorta di tali premesse, emerge che al Corte di merito è giunta alla conclusione che *la porzione immobiliare oggetto di lite non può essere qualificata come cortile/porticato ai sensi dell'art. 1117 c.c., giacché essa fu completamente chiusa mediante edificazione di una tettoia sin dall'anno 1927, su iniziativa dell'allora proprietario dell'intero stabile, con conseguente destinazione ad autorimessa a decorrere, quanto meno, dall'anno 1946. Tale destinazione ad autorimessa era confermata dalla concessione in godimento a terzi, in forza di contratti regolarmente stipulati nel 1946. Alla chiusura dell'operazione fattuale finalizzata alla individuazione delle caratteristiche strutturali e funzionali del bene ha fatto seguito il corretto compimento della seconda operazione, la quale ha negato in diritto che lo stesso bene rientrasse nell'ambito operativo della regola presuntiva di attribuzione della condominialità ex art. 1117 c.c.*

Proprio perché non si tratta di cortile porticato, ne va esclusa la condominialità, perché

- **i beni destinati ad autorimesse e i locali commerciali, anche se situati nel perimetro dell'edificio condominiale, non sono inclusi fra le parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c.** (Cass. n. 23001 del 2019; n. 10371 del 1997)
- la destinazione di un'area compresa tra i corpi di fabbrica per il ricovero e la custodia di autoveicoli e degli impianti accessori, per di più chiusa mediante edificazione di una tettoia, **priva tale area della diversa destinazione principale e prevalente, tipica del cortile, di dare aria e luce ai vari appartamenti dell'edificio**, rendendola, al più, meramente secondaria, accessoria e sussidiaria
- e, dunque, escluso il carattere di accessoria strumentalità, **viene meno, osserva la Corte, la rilevanza dell'atto costitutivo del condominio**, che – dunque- non ha più alcuna rilevanza come eventuale titolo contrario ai sensi dell'art. 1117 c.c., in quanto manca il presupposto di fatto per l'applicazione di tale norma di diritto
- il **vincolo di comunione**, derogabile dall'autonomia privata mediante titolo contrario in fase di costituzione, ed altrimenti, una volta sorto, garantito dalla tendenziale indivisibilità ex art. 1119 c.c., **riguarda beni, quali quelli esemplificativamente elencati nell'art. 1117 c.c., costruiti prima della nascita del condominio e formanti oggetto di un originario unico diritto dominicale**
- finché perdura la condizione della proprietà indivisa dell'edificio, il suo **assetto può essere liberamente precostituito o modificato dal titolare** anche in vista delle future vendite delle singole unità immobiliari
- in questa fase di dominio individuale, **fino, quindi, al momento del primo frazionamento dell'unico fabbricato, le facoltà dominicali di godimento e disposizione non conoscono limitazioni particolari**, se non quelle generalmente imposte dalla relazione di prossimità con i fondi finitimi o contigui di proprietà altrui
- il **proprietario originario può così porre le diverse porzioni dell'edificio in situazioni oggettive di subordinazione o di servizio**, che integrerebbero il contenuto proprio di altrettante servitù, la cui configurabilità giuridica resta però preclusa per effetto del principio *nemini res sua servit*
- pertanto, all'**acquisto del diritto singolo di proprietà**, cui si riconosce di solito in giurisprudenza l'effetto costitutivo del condominio, **preesiste la destinazione delle cose impressa a sua volontà dall'unico iniziale titolare.**

- regolamento condominiale (contrattuale) e vincolo di destinazione o divieto di utilizzazione: servitù reciproche, opponibilità e relatio perfecta -

La decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 09/06/2025, n° 15341** si occupa di una fattispecie assai ricorrente.

Il Tribunale accolse la domanda dell'attrice, quale proprietaria dell'unità immobiliare sita al terzo piano del Condominio ordinando alla proprietaria di altra unità immobiliare attigua sita al terzo piano, concessa in locazione di *non utilizzare e di non consentire l'utilizzo dell'immobile suddetto come scuola di musica*. Il Tribunale, negata ogni rilevanza al comportamento tollerante dell'amministrazione, ritenne la domanda fondata alla stregua del *disposto dell'art. 4 del Regolamento condominiale, che vieta l'attività di scuola di musica nell'unità immobiliare in oggetto.*

Decisione confermata dalla Corte di appello, secondo la quale doveva ritenersi superata (e superabile) l'eccezione di inopponibilità del regolamento posta dall'appellante, eccezione fondata sul rilievo che solo nel primo atto d'acquisto tra l'originaria proprietaria costruttrice e l'originario acquirente era riportato il richiamo al Regolamento contrattuale e rispetto a nessun titolo risultavano eseguite le formalità necessarie per opporre il Regolamento a terzi. Ritenuto, tuttavia, di condividere l'orientamento giurisprudenziale sulla natura di eccezione in senso lato del rilievo dell'omessa trascrizione, la Corte ha affermato che *risultava provata l'avvenuta regolare trascrizione in nota apposita del Regolamento condominiale contenente la clausola limitativa in questione*.

Per quel che qui interessa, la Corte ha ritenuto fondati i motivi con i quali veniva dedotta la violazione degli artt. 2659 c.c., 2665 c.c., 1350 c.c. e degli artt. 17 e 18 della legge n. 52 del 1985, avendo la Corte d'Appello Milano *errato nel pronunciarsi sull'eccezione volta a far dichiarare l'inopponibilità delle clausole contenute nel regolamento condominiale che pongono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, attesa la mancata specifica indicazione delle stesse nella nota di trascrizione del rogito relativo ai locali poi concessi in locazione dalla ricorrente*.

Veniva, altresì, dedotta la *violazione degli artt. 1362, e 1371 c.c. per l'errata interpretazione della clausola contrattuale contenuta nell'art. 3 dell'atto di compravendita*.

La ritenuta fondatezza di questi motivi determina l'assorbimento degli altri.

Osserva la Corte:

- le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, **costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate o modificate mediante espressione di una volontà contrattuale**, e quindi con il consenso di tutti i condomini che se ne avvantaggiano e allo stesso tempo ne sopportano il peso, mentre la loro opponibilità ai terzi acquirenti rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione (Cass. n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020; n. 24526 del 2022)
- **L'opponibilità** di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla **trascrizione** del relativo peso, a seconda dell'epoca cui risale:
 - alla stregua dell'art. 17, comma 3, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e dunque mediante **l'indicazione, in apposita nota distinta** da quella dell'atto di acquisto, delle specifiche clausole limitative (n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020);
 - ove non fosse ancora applicabile il citato art. 17 della legge n. 52 del 1985, **anche nell'unica nota di trascrizione presentata per la vendita, purché vi fossero indicate altresì le specifiche clausole limitative** configuranti le servitù reciproche costituite dal regolamento contrattuale, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo sufficiente allo scopo il generico rinvio al regolamento stesso (Cass. n. 17493 del 2014; n. 21024 del 2016);
 - ove compiuta nella vigenza del disposto dell'art. 1940 del codice civile del 1865, sempre che dal contenuto della nota di trascrizione fossero **individuabili la natura della servitù reciproca** stipulata contestualmente alla vendita ed i fondi cui inerisce, ancorché non risultasse la precisa espressione giuridica, valutando se il contenuto sostanziale della nota

inducesse in una assoluta incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto (Cass. n. 587 del 1971).

Erroneamente, dunque, la Corte d'Appello ha ritenuto l'opponibilità del divieto regolamentare, perché nell'atto di acquisto intervenuto nel 1938 si richiamava come conosciuta ed accettata la disciplina del Regolamento "che trovai allegato all'atto notarile, trascritto e depositato presso il Sindacato Fascista dei proprietari di fabbricati del 1937".

La Cassazione rileva poi come la conclusione cui è pervenuta la Corte di appello è doppiamente erranea, nelle parti in cui ritengono opponibile la clausola:

a. dovendosi ribadire che, per dire adempiuto l'onere della trascrizione ai fini dell'opponibilità della servitù di non destinare l'immobile a "scuole di musica", i giudici del merito avrebbero dovuto *verificare se nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto intervenuto nel 1938 (da valutare, dunque, ratione temporis in base all'art. 1940 del codice civile del 1865), non venisse soltanto indicato il regolamento contrattuale, ma risultasse anche il mutamento giuridico*, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto doveva produrre in relazione al bene, e cioè, in particolare, la clausola di esso incidente in senso limitativo sulla proprietà esclusiva alienata, fondo servente, a vantaggio del fondo dominante ora di proprietà dell'attrice in confessoria servitutis. Infatti:

a.1. di per sé, il regolamento formato dall'iniziale unico proprietario non può contenere servitù prima della nascita del condominio, ostandovi il principio nemini res sua servit;

a.2. il "deposito" del regolamento di condominio non svolge alcuna funzione di opponibilità dei diritti reali in esso costituiti o modificati;

a.3. la costituzione e la trascrizione delle servitù reciproche intercorrenti a vantaggio e a carico della prima unità immobiliare alienata e della restante proprietà indivisa del costruttore, primo venditore, non determinano la costituzione e l'opponibilità delle servitù reciproche che si vogliano instaurare a favore e a carico delle ulteriori porzioni individuali di seguito alienate, se non in base alle regole dettate dall'art. 1071 c.c.

b. la dichiarazione fatta dal compratore nell'atto del 1965, di acquistare il bene "con inerenti... servitù attive e passive" e "di essere a conoscenza dei vincoli locatizi esistenti sull'immobile compravenduto",

b.1. non risulta nemmeno **letteralmente idonea ad individuare, determinare e delimitare il bene oggetto dell'impegno traslativo assunto dall'alienante**, sì che possa dirsi che la vendita avesse ad oggetto il diritto di proprietà del fondo, "meno" il peso su di esso gravante in forza della pretesa servitù di non destinare l'immobile a "scuole di musica", imposta a vantaggio del titolare del fondo dominante

b.2. giurisprudenza che dà rilievo al "**richiamo**" in contratto del regolamento condominiale, contenente servitù reciproche non trascritte gravanti sulle proprietà esclusive, postula che tale **richiamo avvenga mediante relatio perfecta**, attuata mediante la riproduzione della specifica clausola all'interno dell'atto di acquisto della porzione individuale, non essendo sufficiente, per contro, il mero rinvio al regolamento stesso (Cass. n. 24526 del 2022).

- un' utile distinguo: impugnazione di delibera ed atti di straordinaria amministrazione -

Utile precisazione e distinguo quello posto da **Cassazione civile sez. II, 09/06/2025, n.15346**

Si discuteva dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta contro la deliberazione approvata dall'assemblea del Condominio: impugnazione respinta dal Tribunale, con decisione confermata dalla Corte di Appello.

La decisione è particolarmente articolata, per cui mi limiterò a riportare i punti di interesse specifico per la presente disamina:

- l'azione disciplinata dall'**art. 1137 c.c.**, presuppone infatti, quale requisito di legittimazione, **la sussistenza della qualità di condomino dell'attore sia al momento della proposizione della domanda sia al momento della decisione** della controversia, in quanto la perdita di tale status determina, di regola, il venir meno dell'**interesse** dell'istante alla caducazione o alla modifica della portata organizzativa della deliberazione impugnata, salvo che questi vanti un **diritto correlato alla sua passata partecipazione** al condominio e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della deliberazione, ovvero che la medesima continui ad incidere, in via derivata, sul suo patrimonio (Cass. n. 16654 del 2024).
- proposta la domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini **per un determinato motivo** (l'omessa convocazione di uno dei condomini attori), **la domanda successivamente proposta dall'attore per la declaratoria di invalidità della stessa delibera per un distinto vizio** (l'omessa convocazione di altro dei condomini attori) **non** opera, nella specie ai sensi dell'art. 183, comma 6, c.p.c. ratione temporis applicabile, come **ammissibile precisazione e modificazione dell'originaria domanda**, in quanto domanda, piuttosto, "ulteriore" o "aggiuntiva", che si somma alla pretesa iniziale e non si pone, rispetto a questa, in un rapporto di **alternatività** (Cass. n. 12310 del 2015).
- l'art. 66 disp. att. c.c. nella formulazione vigente prima delle modifiche operate dalla legge n. 220 del 2012 (è impugnata una deliberazione assembleare approvata il 4 novembre 2010), al fine di assicurare la convocazione di tutti i condomini, quale presupposto indispensabile per la validità della delibera,
 - **non prescriveva particolari modalità di notifica**, sicché l'esigenza che tutti i condomini fossero stati preventivamente informati della convocazione dell'assemblea poteva ritenersi soddisfatta quando risultasse che, in qualunque modo, i condomini ne avessero avuto notizia: vien da chiosare che – stante l'attuale formulazione le modalità di notifica previste dal testo novellato debbono ritenersi prescritte sotto sanzione di invalidità;
 - la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, pur nelle forme di cui al vigente art. 66, terzo comma, disp. att. c.c., **è regolata dalla presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 c.c.**, sicché, in caso di inoltro a mezzo di posta raccomandata, si applicano le norme concernenti il servizio postale per la consegna dei plichi e non quelle relative alle notificazioni degli atti giudiziari ex artt. 138 e ss. c.p.c. (si veda anche Corte cost. n. 52 del 2014)
 - vale, inoltre, un **principio di equivalenza del ricorso** al gestore del "servizio postale universale" o ad un operatore postale privato, agli effetti dell'uso della posta raccomandata per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, in forza della disciplina legislativa succedutasi a far tempo dal D.Lgs. 22 luglio 1999, n. 261 con riguardo alla liberalizzazione dei servizi postali.

-

Quel che è più interessante è il motivo con il quale viene dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 c.c., perché – sostiene il ricorrente - la delibera impugnata aveva approvato lavori straordinari senza le necessarie maggioranze. La Corte d'Appello ha considerato che la delibera aveva ad oggetto la *"manutenzione generale dei due corpi di fabbrica"* ed era stata approvata in seconda convocazione col voto favorevole di *14 condomini su 35, pari a "più di 800 sui duemila millesimi"* stabilite dalle tabelle vigenti, mille per ciascun fabbricato.

Il motivo, sostiene la Corte, è fondato trovando applicazione *ratione temporis* l'art. 1136 c.c. nella formulazione antecedente alle modifiche introdotte dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, essendo impugnata deliberazione del 4 novembre 2010, che disponeva:

"L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma...".

Secondo la Cassazione:

- la Corte d'Appello ha implicitamente ritenuto che la delibera avente ad oggetto la "manutenzione generale dei due corpi di fabbrica" **non concernesse "la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità"**, perché in tal caso essa doveva essere altrimenti presa con un numero di voti che rappresentasse la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio
- tale determinazione – tuttavia – non rispetta, dice la Corte, l' ammaestramento consolidato, secondo il quale, **in tema di condominio negli edifici, il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione**, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., **ed atti di amministrazione straordinaria**, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla **"normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni**, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, **un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale** (Cass. n. 10865 del 2016).

- ancora su 1117 c.c.: strumentalità e specifica destinazione al servizio collettivo (per caratteristiche strutturali e funzionali) in relazione ai beni potenzialmente comuni evocati dall'art. 1117 n° 2: i locali a (cessata) destinazione di alloggio de portiere -

La fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 10/06/2025, n.15528** pone – con specifico riferimento all' alloggio già destinato ad abitazione del portiere – una perimetrazione di portata generale.

Il Tribunale rigettò la domanda proposta contro il convenuto Comune dai proprietari delle unità immobiliari ricomprese facenti parte di un contesto condominiale, finalizzata alla dichiarazione e all'accertamento della proprietà comune ex art. 1117 c.c. di tutti i locali di portineria e degli alloggi dei portieri esistenti nel complesso di edilizia residenziale pubblica realizzato negli anni '60.

La Corte d'Appello, nella resistenza dell'ente territoriale, rigettava il gravame dei condòmini, regolando di conseguenza le spese del grado, rilevando (per quel che riguarda la specifica materia oggetto della nostra disamina) che:

- (i) gli attori non hanno provato l'utilizzazione comune dei locali in questione,
- (ii) negli atti di compravendita, così come nel regolamento condominiale ad essi allegato, il locale ex portineria non è elencato tra le proprietà comuni, né l'attuale presenza di quadri elettrici negli stessi locali o la possibilità per gli amministratori di accedervi sono circostanze dalle quali possa desumersi la loro funzionalità al servizio e al godimento collettivo.

A fondamento del ricorso rilevavano i ricorrenti:

- violazione e falsa applicazione degli artt. 1110 e 1117 c.c., nonché degli artt. 36 e seguenti del D.lgs. n. 267 del 2000 (T.U. enti locali) relativamente all'approvazione del procedimento di dismissione del patrimonio comunale e alle conseguenze in materia di comunione: quando venne costituito il condominio (a seguito del primo atto di alienazione da parte dell' ente pubblico), *il servizio di portierato dei ventisei locali adibiti a portinerie risultava già cessato*,
- violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 comma 1 n. 2) c.c.: la sentenza avrebbe errato, fondandosi sulla circostanza che, essendo il servizio di portierato già cessato al momento della prima alienazione, un tanto sarebbe sufficiente a sottrarre i locali di portineria alla loro destinazione al servizio della cosa comune, omettendo ogni valutazione delle loro caratteristiche strutturali.

Queste le argomentazioni che portano la Corte al rigetto del ricorso:

- la Corte d'Appello, alla stregua di un giudizio di fatto, insindacabile in Cassazione, ha accertato che il Comune aveva – da tempo (e prima della vendita) **soppresso** il servizio di portineria in tutti gli immobili da alienare, in tal modo **sottraendo gli ex alloggi dei portieri alla loro destinazione al servizio della cosa comune**. Non è ammissibile prospettare in Cassazione una rappresentazione dei fatti diversa da quella prescelta dal giudice di merito
- in punto di stretto diritto, va osservato che, **per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117 n. 2 c.c.**, perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito (Cass. Sez. 2, 20145/2022, che richiama "Cass. Sez. 2, 14/06/2017, n. 14796; del Cass. Sez. 2, 07/05/2010, n. 11195; Cass. Sez. 2, 25/03/2005, n. 6474; Cass. Sez. 2, 26/11/1998, n. 11996; Cass. Sez. 2, 23/08/1986, n. 5154". In termini, Cass. nn. 20584/2024, 27407/2022)

- deve **accertare se, all'atto della costituzione del condominio**, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, **vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto**,
- negativamente concluso tale giudizio sull' effettiva destinazione, **deve altrimenti escludersi la proprietà comune** dei condòmini su di essa .
- Vi è, infatti, una sostanziale **differenza** tra i primi **due numeri** dell'art. 1117 c.c.
 - **numero 1) dell'art. 1117 c.c.**, riguardano le cose **“necessariamente”** destinate all' uso comune, senza le quali non vi è neppur luogo a parlare di condominio
 - **numero 2) dell'art. 1117 c.c.** raffigurano beni **ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse**, che possono essere
 - anche autonome
 - o divenire comuni a seguito di una specifica destinazione che viene loro impressa.

La conclusione (molte altre volte ribadita): (a) **in difetto di espressa disciplina negoziale**, espressione di autonomia privata, affinché un locale sito nell'edificio - che, per la sua collocazione, può essere adibito ad alloggio del portiere, oppure utilizzato come qualsiasi unità abitativa - diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117 n. 2 cit., (b) **occorre che, all'atto della costituzione del condominio**, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune. Questo accertamento volto a verificare se il locale sia o no destinato al servizio comune (come nel caso di destinazione ad alloggio del portiere), integra un giudizio di fatto, riguardante le concrete vicende dell'utilizzo dell'unità immobiliare.

Nel caso concreto, questo accertamento si è concluso nel senso di escludere la natura “condominiale” del bene (alloggio del portiere), posto che:

- negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari (che hanno determinato la costituzione dei condòmini) e nel regolamento condominiale ad essi allegato, gli ex locali di portineria non figuravano nell'elenco delle proprietà comuni,
- alla stregua di un giudizio di fatto insindacabile in sede di legittimità, che risultava provato che, all'atto della costituzione dei condòmini, quei locali avessero di fatto una specifica destinazione al servizio e all'uso comune.

- ribadito un principio noto: irrilevanza del giudicato possessorio nel giudizio petitorio -

Di **Cassazione civile sez. II, 10/06/2025, n.15532**, possiamo limitarci a riportare il passaggio motivazionale che ben può interessare il contenzioso c.d. condominiale.

Il negare (come hanno fatto i giudici del merito) efficacia di giudicato esterno alla pronuncia emessa nel giudizio possessorio “*è in linea con la giurisprudenza di questa Corte, per la quale la sentenza resa sulla domanda possessoria non può avere autorità di cosa giudicata nel giudizio petitorio caratterizzato da diversità di "petitum" e "causa petendi" (tra le altre, Sez. 2, Sentenza n. 2300 del 05/02/2016; Sez. 2, Ordinanza n. 27513 del 02/12/2020,)*”.

Principi ovvi (considerata la diversità di petitum e causa petendi, ma che è bene – pur sempre – richiamare.

- condominio, risarcimento del danno e polizza assicurativa: una fattispecie particolare -

La fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. III, 12/06/2025, n.15770** è particolarmente

interessante, non solo per il giudizio che la Cassazione dà dell'appello di prossimità. Testualmente: *questa Corte, nonostante le molte letture, si arrende all'impossibilità di trovare un senso compiuto nella suddetta motivazione*, ma – e soprattutto – per la fattispecie concretamente esaminata.

L'attrice convenne in causa il condominio asserendo che:

-) tra le porzioni comuni del fabbricato condominiale vi era un lastrico, il quale funge da copertura del sottostante immobile di proprietà dell'attrice;
 -) nel suddetto immobile si erano - da vario tempo - verificate ripetute infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico soprastante;
 -) le infiltrazioni indussero il conduttore dell'immobile di proprietà della società attrice a recedere dal contratto;
 -) un accertamento tecnico preventivo aveva accertato l'esistenza delle infiltrazioni e la loro derivazione da un difetto di impermeabilizzazione del piano di calpestio di proprietà condominiale.
- Chiedeva, per l'effetto, la condanna del condominio al risarcimento del danno ed all'eliminazione della sua causa.

Il Condominio si costituì e, oltre a contestare la propria responsabilità, allegò di avere stipulato con una polizza di assicurazione a copertura **"tanto dei danni riportati dal fabbricato, quanto di quelli cagionati a terzi, inclusi gli altri Condomini"**. Di conseguenza chiamò in causa la suddetta società, alla quale chiese: a) il rimborso delle spese di impermeabilizzazione già sostenute; b) di essere manlevata dalle pretese dell'attrice.

La compagnia – tuttavia - negò di essere tenuta al pagamento dell'indennizzo eccependo che:

- a) il contratto stipulato dal Condominio copriva i **"danni al fabbricato"** causati da rottura di tubazioni o impianti, mentre nel caso di specie il danno era stato causato da un difetto di impermeabilizzazione;
- b) il Condominio non aveva rispettato il termine di tre giorni contrattualmente previsto per la denuncia di sinistro;
- c) l'assicuratore non poteva garantire il condominio "per i danni che questi ha provocato a terzi per l'omessa custodia e/o l'omessa manutenzione del fabbricato. Né può intervenire per ripristinare l'immobile condominiale quando questo patisce pregiudizi per non essere stato correttamente preservato nel tempo".

Il Tribunale accolse la domanda principale e rigettò la domanda formulata dal condominio nei confronti dell'assicuratore, osservando che:

- il danno era derivato da infiltrazioni dovute ad un difetto di impermeabilizzazione, non da rottura accidentale di tubazioni o di impianti del fabbricato; che tale rischio non era oggetto di copertura assicurativa;
-
- infondata era l'interpretazione del contratto invocata dal condominio, il quale pretendeva di includere nel significato del lemma "impianti" anche l'impermeabilizzazione del lastrico. Infatti, il contratto definiva "impianti" gli "impianti idrici, termici, elettrici ed elettronici, di condizionamento, ascensori, montacarichi, antenne".

La sentenza fu appellata su questo punto dal Condominio, ma la Corte rigettava il gravame proposto dal Condominio nei confronti della compagnia, rilevando che:

-) corretta fu l'interpretazione che il Tribunale diede della clausola contrattuale, che *limitava l'indennizzabilità* dei danni al fabbricato ai *soli guasti causati da rottura di tubazioni o di impianti*;
-) *non* era operante altra clausola, che *copriva i danni al fabbricato causati da "eventi eccezionali"*, in quanto il danno era stato causato da un difetto di impermeabilizzazione e le abbondanti piogge pur registrate non furono esse la causa del guasto;
-) infine, *non* era invocabile dal Condominio la copertura per il *rischio di responsabilità civile per danni causati ai condòmini*; poiché "la norma (contrattuale sulla copertura della r.c. del condominio) va letta ed interpretata tenendo conto che una successiva disposizione contrattuale *prevede espressamente sia che i condomini sono considerati terzi, sia che "sono esclusi dall'assicurazione di responsabilità civile i danni che sono indennizzabili in base alle garanzie relative ai danni al fabbricato"*.

Questa sentenza è stata ricorsa per Cassazione, ma la decisione della Corte (al di là dell'interesse concreto che riveste il caso nella sua specificità) non produce interessanti spunti, atteso che il ricorso è accolto sotto il profilo del difetto assoluto/apparenza di motivazione (come riportato nell'esordio del presente atto).

Osserva, infatti, al Cassazione:

- alla Corte d'Appello si chiedeva di stabilire se il contratto coprisse o non coprisse la responsabilità civile del condominio verso i condòmini, derivante da un difetto di impermeabilizzazione d'un lastrico condominiale
- la Corte d'Appello ha (correttamente) preso in esame le clausole contrattuali:
 - la prima *descriveva il rischio assicurato* e stabiliva che l'assicuratore si obbligava a tenere indenne il condominio, nei limiti del massimale, "delle **somme** che egli, nella sua qualità di proprietario del fabbricato assicurato e conduttore delle parti comuni, sia **tenuto a corrispondere quale civilmente responsabile...** a titolo di risarcimento di danni involontariamente cagionati a terzi..."
 - la seconda chiariva il portato di quella appena considerata, precisando che:
 - ai fini della copertura di responsabilità civile "**i condòmini sono considerati terzi**":
 - la clausola ha la funzione di estendere la copertura della responsabilità del condominio ai danni arrecati alle proprietà individuali dei singoli condòmini. I singoli condomini sono, al tempo stesso, titolari delle rispettive proprietà esclusive, e comproprietari del fabbricato e come tali corresponsabili dei danni da questo causati;
 - per quel che riguarda i danni alle parti comuni, essi assumerebbero contemporaneamente la duplice veste di corresponsabili e danneggiati;
 - il danno causato a se stessi non è un danno in senso giuridico, è solo grazie alla suddetta clausola che il Condominio può beneficiare della copertura contro uno dei rischi più frequenti, ovvero quello di dover risarcire il danno arrecato alle proprietà individuali.
 - la copertura per la responsabilità civile **non** copriva i **danni** "che siano **indennizzabili in base alle garanzie relative ai danni al fabbricato**":
 - qui la clausola ha la funzione di evitare duplicazioni di partite interdentarie

- è prassi commerciale, infatti, che l'assicurazione dei fabbricati copra i danni da incendio ed eventi atmosferici quale che sia la porzione di fabbricato colpita: di proprietà individuale o condominiale
- questa clausola evita – pertanto - che per il medesimo rischio (avverato) la copertura possa essere invocata due volte: dapprima dal singolo proprietario a titolo di assicurazione danni e, poi, dal condominio a titolo di assicurazione della responsabilità civile.

Incidentalmente, rileva la Corte, si tratta di **previsioni usuali** nell'assicurazione di fabbricati.

Così perimetrato il contesto contrattuale, la Corte, nel dichiarare fondato il motivo afferente la dedotta inesistenza della motivazione, afferma – come già ricordato - a fronte di questi (consueti) patti, la Corte d'Appello ha rigettato la domanda di garanzia formulata dal Condominio così motivando: *"la norma (contrattuale sulla copertura della r.c. del condominio) va letta ed interpretata anche alla luce di quanto dispone il successivo art. 11 che prevede espressamente sia che i condomini sono considerati terzi, sia che 'sono esclusi dall'assicurazione di responsabilità civile i danni che sono indennizzabili in base alle garanzie relative ai danni al fabbricato'. Non è quindi norma di carattere generale e non può essere estesa alla fattispecie in esame".*

A fronte di ciò: **questa Corte, nonostante le molte letture, si arrende all'impossibilità di trovare un senso compiuto nella suddetta motivazione.** Infatti:

-) che le due clausole vadano lette alla luce in un unico contesto interpretativo è ovvio, ma ciò non spiega perché le due clausole impedirebbero al condominio di beneficiare della copertura prevista per la responsabilità civile;

-) la clausola che considera "terzi" i singoli condòmini, è una clausola che amplia il rischio coperto, anziché ridurlo (e l'attrice era, a quanto consta, un condòmino): dunque non si comprende perché mai una clausola ampliativa del rischio assicurato dovrebbe condurre ad un rigetto della domanda;

-) l'affermazione per cui la previsione contrattuale "non è... norma di carattere generale e non può essere estesa alla fattispecie in esame", infine, risulta a questa Corte incomprensibile.

- la "fattispecie in esame", rileva la Corte, è quella d'un condominio che ha arrecato danno ad un condòmino;
- il contratto copriva la responsabilità del condominio per i danni ai condòmini; imperscrutabile resta il motivo per il quale l'art. 10 non debba "coprire la fattispecie in esame".

Dal che la Cassazione con rinvio, ancorché la Corte precisi che non spetta al giudice di legittimità *non spetta stabilire se il rischio in questione fosse coperto dalla polizza e come debba interpretarsi il contratto*: ma il Giudice di rinvio dovrà tornare ad esaminare l'appello proposto dal condominio, sanando il vizio motivazionale rilevato.

-impugnazione di delibera ed interventi sulle parti comuni. Dissuasore ad elevazione scomparsa sullo spazio comune, già destinato a parcheggio. La dimensione "processuale" dell'impugnazione e accertamento dell'esistenza di servitù: quando è domanda nuova, come tale inammissibile. -

Ha una rilevante dimensione processuale **Cassazione civile sez. II, 16/06/2025, n.16148** chiamata a pronunciarsi sulla **legittimità della delibera assembleare fatta oggetto di impugnazione** che decideva di apporre un dissuasore ad elevazione e scomparsa e uno scudetto abilitante al parcheggio

delle autovetture sullo spazio comune antistante il fabbricato di pertinenza condominiale, prima di allora utilizzato per la sosta e l'accesso ai locali terranei in proprietà esclusiva dei ricorrenti, adibiti ad esercizio commerciale.

Tra le varie ragioni di doglianza, veniva addotto che *la decisione assembleare incideva anche sul suolo di proprietà comunale*, su cui l'assemblea non aveva potere di decidere, nonché *la lesione del loro diritto dominicale per effetto della limitazione dell'accesso della clientela ai locali commerciali* dei quali gli impugnanti erano proprietari.

Il Condominio, costituendosi, contestò la domanda e chiese che venisse respinta.

Solo nella prima memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c. i ricorrenti chiesero di **accertare e dichiarare la sussistenza del loro diritto reale di uso e/o di servitù a piedi e con mezzi meccanici** sull'area antistante i detti locali commerciali, per destinazione del costruttore o comunque a titolo di usucapione ventennale.

Il Tribunale respinse la domanda e condannò i ricorrenti al rimborso delle spese.

La Corte d'Appello nella resistenza del Condominio respingeva l'appello, rilevando, tra l'altro e per quel che oggi interessa, che doveva considerarsi come domanda nuova, cioè, come una mutatio libelli, estranea all'iniziale oggetto del ricorso, quella proposta dai condomini nella prima memoria dell'art. 183 comma 6 c.p.c., in cui si chiede di accertare il diritto di servitù di accesso e di sosta dei veicoli sullo spazio comune, anche a titolo di usucapione ventennale.

La decisione della Corte di prossimità veniva ricorsa per Cassazione, che – tuttavia – non condivideva le censure proposte, rilevando che:

- **in punto di fatto**: non poteva dirsi sussistente i denunciato vizio di ultrapetizione, avendo la Corte di Appello condiviso la decisione del primo giudice secondo la quale i condomini, che originariamente avevano chiesto l'annullamento della decisione dell'assemblea, con la prima memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c., hanno fatto inammissibilmente valere una **domanda nuova** di accertamento del diritto di servitù di accesso e sosta dei veicoli sullo spazio condominiale, domanda che, ad avviso del giudice d'appello, sarebbe anche infondata nel merito
- **in punto di stretto diritto**: la nozione di "domanda alternativa" o di "domanda modificata" (o "domanda complanare", secondo la definizione di una parte della dottrina), ammissibile (a differenza della domanda nuova che non costituisca una reazione specifica alle difese della controparte) si trae con chiarezza dalla giurisprudenza della Corte:
 - Sez. U. n. 12310 del 2015 afferma che
 - "(l)a vera differenza tra le domande "nuove" implicitamente vietate - in relazione alla eccezionale ammissione di alcune di esse - e le domande "modificate" espressamente ammesse non sta (...) nel fatto che in queste ultime le "modifiche" non possono incidere sugli elementi identificativi, bensì nel fatto che le domande modificate non possono essere considerate "nuove" nel senso di "ulteriori" o "aggiuntive", trattandosi (a) **pur sempre delle stesse domande iniziali modificate** - eventualmente anche in alcuni elementi fondamentali – (b) , o, se si vuole, di **domande diverse che però non si aggiungono** a quelle iniziali ma **le sostituiscono** e si pongono pertanto, rispetto a queste, in un rapporto di alternatività";

- "secondo la disciplina positiva enucleabile dalla struttura dell'art. 183 c.p.c., (in questo) sta tutto il loro non essere domande "nuove", rispetto ad un divieto implicitamente ricavato dalla (e pertanto oggettivamente correlato alla) necessità espressa di prevedere l'ammissibilità di alcune specifiche domande "nuove" aventi la caratteristica di non essere alternative alla (o sostitutive della) domanda iniziale, ma di aggiungersi ad essa: in pratica, con la modificazione della domanda iniziale l'attore, **implicitamente rinunciando alla precedente domanda** (...) mostra chiaramente di ritenere **la domanda come modificata più rispondente ai propri interessi** e desiderata rispetto alla vicenda sostanziale ed esistenziale dedotta in giudizio".
- Sez. U. n. 22404 del 2018 (sulla rilevanza processuale della definizione dei c.d. diritti eterodeterminati), nel processo introdotto mediante domanda di adempimento contrattuale, è ammissibile la domanda di indennizzo per ingiustificato arricchimento formulata, in via subordinata, con la prima memoria ai sensi dell'art. 183 comma 6 c.p.c., qualora si riferisca alla **medesima vicenda sostanziale** dedotta in giudizio, trattandosi di domanda comunque connessa per incompatibilità a quella originariamente proposta
- Sez. U. n. 26727 del 2024 la quale affronta la questione dei limiti dello ius variandi in relazione al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e non, come i due precedenti arresti, con riferimento al giudizio a cognizione piena - spiega che il punto cruciale della questione si "sposta" dal perimetro formale del binomio "emendatio"- "mutatio libelli" all'area dell'**interesse tutelabile**, sicché "è (...) agevole comprendere che la domanda modificata potrà investire tutti gli elementi identificativi oggettivi della domanda originaria, trovando l'unico **limite** nella stessa **vicenda sostanziale** prospettata con l'atto introduttivo o comunque nel collegamento a questa
- si tratta di interpretazione più adeguata ai principi di **economia processuale e ragionevole durata del processo** per la sua idoneità "a favorire una soluzione della complessiva vicenda sostanziale ed esistenziale", limitando il "rischio di giudicati contrastanti" e garantendo l'effettività della tutela rispetto al formalismo; né controparte si trova ad essere vittima di alcuna "sorpresa", né le viene diminuita la potenzialità difensiva, proprio per il **riferimento o la connessione con la medesima vicenda sostanziale** per cui è stata chiamata in giudizio, godendo di un congruo termine per controdedurre.
- Dal punto di vista sistemico: risulta **ridimensionato** l'elemento oggettivo costituito da **petitum e causa petendi**, i quali hanno dismesso la funzione assoluta di identificazione della domanda ammissibile: l'identificazione va ora raggiunta alla luce dell'**interesse** di chi agisce, e quindi è attingibile dalla vicenda sostanziale che, unitamente all'effettivo esercizio del diritto di difesa di controparte, diviene il perimetro dell'ammissibilità".

Facendo traduzione concreta di questi principi, osserva la Cassazione che correttamente la Corte di appello ha evidenziato che (a) la domanda iniziale era diretta ad ottenere **l'annullamento della delibera** dell'assemblea sul presupposto che essa ledesse il diritto di passaggio dei proprietari dei locali posti a pian terreno; mentre (b) con la prima memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c., in aggiunta e

neppure in subordine a tale domanda i ricorrenti avevano proposto una **domanda di accertamento del loro diritto di servitù prediale** sullo spazio comune davanti alla loro proprietà (actio confessoria servitutis). *Non si è – dunque – in presenza di una domanda "alternativa" o "modificata", come tale ammissibile, ma rappresenta una domanda "nuova", vietata e dunque inammissibile:*

- tra la prima e la seconda domanda - la confessoria servitutis che si aggiunge a quella di nullità/annullabilità della decisione assembleare - **non esiste una correlazione/connessione per alternatività/incompatibilità**: l'ulteriore domanda - quella proposta nella memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c. - non è espressione del legittimo esercizio dello ius variandi, dato che il suo petitum non corrisponde, nemmeno in parte, a quello dell'originaria domanda
- la **nuova domanda** si rivolge da **una platea diversa di contraddittori**, dovendo essere proposta non già nei confronti dell'amministratore del condominio, ma nei confronti tutti i condomini; per la giurisprudenza di legittimità, infatti, **la domanda diretta ad ottenere l'accertamento di una servitù su un fondo di proprietà condominiale va proposta nei confronti di ciascuno dei condomini, che soli possono disporre del diritto in questione, e non nei confronti dell'amministratore del condominio** (Cass. n. 28268 del 2024 e n. 19566 del 2020).

-

Un ulteriore profilo della decisione assunta va valorizzato con riguardo al rigetto della domanda, nella parte in cui – secondo i ricorrenti – si trattava (secondo gli impugnanti) di innovazione, rispetto alla quale avrebbe fatto difetto il quorum deliberativo. La corte conferma il proprio consolidato orientamento, a mente del quale: in tema di condominio negli edifici, **non ha ad oggetto un'innovazione**, e non richiede, pertanto, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio (e maggioranza degli intervenuti), la **deliberazione dell'assemblea con cui sia disposta l'apposizione di cancelli all'ingresso dell'area condominiale**, al fine di disciplinare il transito pedonale e veicolare ed impedire l'ingresso indiscriminato di estranei, attenendo essa all'**uso ed alla regolamentazione della cosa comune**, senza alterarne la funzione o la destinazione, né sopprimere o limitare la facoltà di godimento dei condomini (Sez. 2, Sentenza n. 4340 del 2013 e n. 3509 del 2015).

-due decisioni “gemelle”: questioni varie in tema di opposizione all’esecuzione intrapresa dal singolo condomino escusso in forza di decreto ingiuntivo ottenuto dall’impresa appaltatrice nei confronti del condominio. -

E' vicenda (meglio, sono vicende) particolarmente significativa (soprattutto l'aspetto pratico) quella esaminata da due decisioni gemelle e coeve. Si tratta di **Cassazione civile sez. III, 17/06/2025, n.16219** e **Cassazione civile sez. III, 17/06/2025, n.16220**: entrambe, del resto, prendono sviluppo da una medesima ordinanza del Tribunale che dichiarava la propria incompetenza sull'opposizione al **precetto intimato al singolo condòmino dall'appaltatrice in forza di titolo conseguito contro il condominio**, indicando la competenza del Giudice di Pace. A sostegno della declaratoria di incompetenza il Tribunale, premetteva che nel caso di **inesistenza della notifica** di decreto ingiuntivo esecutivo, è proponibile il rimedio dell'opposizione a norma dell'**art. 615 c.p.c.**, mentre, nel caso di **nullità della notifica**, è proponibile il rimedio della opposizione tardiva ai sensi dell'**art. 650 c.p.c.**, a giustificazione della determinazione concretamente assunta, rilevava:

a) nel caso di specie era in contestazione il diritto dell'opposto di procedere ad esecuzione forzata intrapresa sulla base del decreto ingiuntivo esecutivo emesso dal Tribunale, l'opponente aveva sostenuto *l'inesistenza della notifica del decreto ingiuntivo (per essere stata effettuata a soggetto che non era più amministratore di condominio)*, per cui aveva contestato nell'an il diritto del creditore di procedere ad esecuzione;

b) *l'importo*, per cui era stata eseguita l'intimazione rientrava nella competenza del giudice di Pace ex art. 7 c.p.c.;

c) in tema di opposizione a precetto ex art. 615 comma 1 c.p.c., ai fini della individuazione della competenza per valore del giudice sulla domanda ex art. 17 c.p.c., rileva unicamente il credito precettato di cui si chiede l'adempimento in via esecutiva.

L'opponente proponeva ricorso per regolamento di competenza, che – tuttavia – la Corte rigettava, rilevando che:

- l'impresa chiedeva – ed otteneva – decreto ingiuntivo in odio al condominio per il corrispettivo, non percepito, dei lavori di manutenzione ordinaria realizzati;
- il decreto ingiuntivo, concesso provvisoriamente esecutivo, è stato notificato telematicamente e a mezzo UNEP presso lo Studio dell'Amministratore di Condominio
- è stato opposto dal Condominio con atto di citazione notificato in via telematica, allegando procura a firma del destinatario che si qualificava come amministratore del Condominio ;
- il Giudice dell' opposizione dichiarava inammissibile la richiesta di revoca della esecuzione provvisoria del decreto ingiuntivo opposto;
- il difensore dell' opposta
 - *chiedeva ed otteneva dall'Amministratore i dati dei condomini morosi rispetto al predetto debito, al fine di procedere in via esecutiva nei confronti dei morosi ciascuno limitatamente alla propria quota*
 - preso atto del fatto che il giudice dell'opposizione aveva dichiarato inammissibile la richiesta di revoca della esecuzione provvisoria del decreto opposto notificava gli atti di precetto in base alla quota di morosità di ciascuno unitamente alla copia conforme del titolo esecutivo;
- il condomino (moroso) escusso proponeva opposizione al precetto dinanzi il Tribunale asserendo che il decreto ingiuntivo fosse stato notificato a soggetto che non aveva più alcun rapporto con il condominio, essendo stato revocato già prima della notifica, da un tanto conseguendo l'inesistenza della notifica del decreto ingiuntivo e l'inefficacia del precetto;
- nel giudizio di opposizione all'esecuzione il ricorrente aggiungeva che il decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condominio è già stato sì opposto dal Condominio stesso, ma tale opposizione (ancora pendente) è stata incardinata su incarico del professionista quando lo stesso non era più l'amministratore del Condominio (per come risulta da sue sentenze con le quali sono state annullate le delibere di nomina dell'amministratore con conseguente inefficacia ex tunc delle delibere medesime).

E' sulla base di queste premesse che la Corte rigetta il ricorso per regolamento di competenza, distendendo quelle che essa stessa definisce “considerazioni di sistema”

- a. lo strumento dell'**opposizione tardiva** - che sfugge ai termini dettati dal legislatore in ordine all'opposizione dell'ingiunzione ex art. 645 cpc - è stato previsto ed offerto dal legislatore in tutti quei casi in cui l'intimato non abbia provveduto ad opporsi al decreto ingiuntivo emesso nei suoi confronti (e, quindi, non si sia tempestivamente difeso) **per causa a lui non imputabile**;
- b. secondo principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 10495/2004; 15892/2009, n. 9050/2020), in tema di **esecuzione forzata** intrapresa sulla base di un decreto ingiuntivo, occorre distinguere
- b.1. l'ipotesi di deduzione di **inesistenza della relativa notificazione** : il debitore ingiunto, che abbia ricevuta la notifica di un precetto basato su un decreto ingiuntivo, può proporre **opposizione all'esecuzione** ai sensi dell'art. 615 c.p.c. (fintanto che il procedimento esecutivo non si sia concluso)
- b.2. l'ipotesi in cui si **deduce solo la nullità** : il debitore può proporre **opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c.** entro il termine di giorni dieci dal primo atto di esecuzione (in pratica si tratta di un doppio termine che operano in modo combinato tra loro), rispetto al quale vengono in gioco la non conoscenza incolpevole, rispetto alla quale opera il termine ordinario di quaranta giorni ex art. 641 c.p.c., e, comunque, quello – decadenziale massimo – dei dieci giorni dal primo atto di esecuzione ex art. 650 c.p.c. .
- c. il rapporto tra i due rimedi è così perimetrato dalla Corte:
- c.1. nel caso di **esecuzione forzata** intrapresa sulla base di un decreto ingiuntivo, l'eventuale **opposizione a precetto**, con la quale il debitore intimato abbia eccepito unicamente la **nullità** della notificazione del decreto ingiuntivo (in virtù del quale il precetto stesso gli è stato intimato), **non è suscettibile di conversione in opposizione tardiva**, difettando la contestazione in merito alla pretesa fatta valere in sede monitoria (Cass. n. 5884/1999), con esclusione dell'ipotesi in cui il debitore intimato abbia avuto conoscenza del decreto ingiuntivo soltanto attraverso il precetto (Cass. n. 24398/2010);
- c.2. la **nullità della notificazione del decreto ingiuntivo**, anche se causa di inefficacia del decreto quale titolo esecutivo, può essere eccepita dall'intimato nel giudizio di opposizione al provvedimento monitorio, ai sensi dell'art. 645 cod. proc. civ., ovvero con l'opposizione tardiva ex art. 650 cod. proc. civ., qualora la nullità abbia impedito all'opponente di averne tempestiva conoscenza, ma **non** può essere eccepita anche successivamente alla notificazione del precetto, **con l'opposizione di cui agli artt. 615 o 617 cod. proc. civ.**, davanti ad un giudice diverso da quello funzionalmente competente a giudicare sull'opposizione a decreto ingiuntivo (Cass. n. 8011/2009, n. 25713/2014, n. 29729/2019);
- c.3. **non** è configurabile un rapporto di **litispendenza** tra opposizione a decreto ingiuntivo e opposizione a precetto intimato in virtù dello stesso titolo, atteso che (cfr. tra le più recenti, Cass. n. 29432/2019 e, tra le più risalenti, Cass. n. 3792/1999):
- c.3.1. con l'opposizione **monitoria**, in sede di giudizio di cognizione, si contesta la sussistenza del credito azionato in via monitoria,
- c.3.2. con l'opposizione **esecutiva** è negato il diritto della controparte a procedere ad esecuzione forzata, sicché non ricorre identità né del petitum e neppure della causa petendi

-

Posti questi principi, rileva, nel concreto, la Corte che:

- l'opposizione al precetto inoltrato dal ricorrente dinanzi il Tribunale è stata qualificata come opposizione all'esecuzione e ricondotta alla disciplina dell'art. 615 c.p.c., in quanto parte ricorrente sosteneva l'inesistenza della notifica del titolo esecutivo, per essere stato lo stesso notificato a soggetto non più legittimato a ricevere gli atti per conto del Condominio, contestando, quindi, l'esistenza della notifica del titolo esecutivo
- il condomino, quindi, non ha inteso proporre opposizione avverso l'intervenuto decreto ingiuntivo, ma ha inteso proporre l'opposizione al precetto, che è stato intimato sulla base di quel decreto
- con l'ineludibile conseguenza che avrebbe potuto ottenere (non la revoca del decreto ingiuntivo, in presenza di tutti i presupposti di cui all'art. 650 c.p.c., ma) soltanto l'annullamento del precetto.

Ne consegue che, essendo indubbio che il credito azionato in precetto è di ammontare ricompreso nella competenza del giudice di pace, correttamente è stata dichiarata la competenza di quest'ultimo.

-

Interessante anche l'ulteriore profilo considerato: sosteneva il ricorrente che il Tribunale avrebbe dovuto ritenere la propria competenza per materia, a prescindere dal valore del credito oggetto del precetto, egli, quale condòmino, non avrebbe potuto proporre opposizione ex art. 650 cpc al decreto ingiuntivo, emesso nei confronti del condominio debitore.

La doglianza è ritenuta infondata sotto un duplice profilo:

a. in disparte la questione della **legittimazione concorrente del singolo condòmino ad opporsi al monitorio ottenuto contro il condominio**

b. nel caso di specie è dirimente il fatto che

b.1. il decreto ingiuntivo, concesso provvisoriamente esecutivo, per come richiesto, è stato notificato telematicamente e a mezzo UNEP **presso lo Studio dell'Amministratore di Condominio**

b.2. ed è stato opposto dal Condominio con atto di citazione notificato in via telematica in data allegando procura a firma di soggetto qualificatosi come amministratore del Condominio.

In punto di diritto ricorda la Corte che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (14916/2016) hanno stabilito i criteri per determinare se una notificazione possa reputarsi inesistente, piuttosto che affetta da nullità, valorizzando i principi di strumentalità delle forme degli atti processuali e del giusto processo, statuendo che una notifica sia **inesistente soltanto** "... in caso di totale mancanza materiale dell'atto" e "nelle sole ipotesi in cui venga posta in essere un'attività priva degli elementi costitutivi essenziali idonei a rendere riconoscibile un atto qualificabile come notificazione, ricadendo ogni altra ipotesi di difformità dal modello legale nella categoria della nullità".

In concreto, *l'attività notificatoria svolta non era priva degli elementi costitutivi essenziali (attività di trasmissione e fase di consegna), ma era avvenuta con riguardo **a persona che aveva attinenza con il Condominio destinatario** della notificazione stessa, non risultando a quest'ultimo del tutto estranea*.

Quindi, erroneamente il condòmino proponeva opposizione al precetto, trattandosi di un caso di nullità della notifica, resistibile solo con l'opposizione tardiva. Infatti, come visto:

- inesistenza della notificazione = opposizione ex 615 c.p.c.

- nullità della notificazione = opposizione tardiva

-

La conferma della competenza (per il valore della somma richiesta) del Giudice di Pace si riassume, infine, nella seguente classificazione:

a) non è stata dispiegata opposizione ex 650 c.p.c., ma espressamente e solo opposizione ex 615 c.p.c.;

b) non configurandosi un'inesistenza della notifica (quanto alla ragione originaria, cioè la mancanza radicale della notifica del monitorio), non è ammissibile una opposizione ex art. 615 c.p.c., né detta opposizione si può convertire in opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c.;

c) il condòmino ricorrente avrebbe potuto reagire autonomamente contro il monitorio e nessun bis in idem sarebbe configurabile, operando semmai altri istituti processuali per coordinare le rispettive iniziative processuali dei soggetti interessati.

- responsabilità gestionale dell'ex amministratore nell'ipotesi di violazione del dovere di diligenza, in concomitanza con l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria . Sotto il profilo della responsabilità professionale, il compenso per lavori "extra": una sorta di lienea-guida -

Di particolare interesse, per ogni amministratore professionista, risulta essere **Cassazione civile sez. II, 17/06/2025, n.16290**

I fatti di causa: il condominio proponeva articolato ricorso avverso la sentenza della Corte d'appello che - investita dall'appello principale proposto dalla compagnia di assicurazione del professionista e dagli appelli incidentali dell'ex amministratore e del condominio – così decideva:

- rigettava le domande del Condominio
- accoglieva la riconvenzionale, condannando il Condominio al pagamento in favore del cessato amministratore, del compenso ancora dovutogli.

Il condòmino, con l'atto introduttivo, agiva nei confronti del proprio ex amministratore chiedendone la condanna al risarcimento dei danni cagionati dall'imperizia con cui aveva svolto le sue attribuzioni in relazione all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale appaltati, deducendo che l'ex amministratore:

- non aveva aggiornato i condomini sullo stato dei lavori;
- aveva fatto eseguire opere non autorizzate, causa per il condominio di un maggiore onere;
- aveva eseguito pagamenti in difformità rispetto ai certificati di pagamento a firma del direttore dei lavori;
- non aveva reso edotti i condomini di azioni giudiziarie intraprese dalla appaltatrice;
- non aveva mai richiesto la penale contrattualmente prevista;
- non aveva fatto rinvenire sul conto corrente condominiale, al momento del passaggio di consegne al nuovo amministratore, la somma che – invece – avrebbe dovuto essere nella disponibilità dell'ente.

L'amministratore convenuto chiamava in garanzia la propria compagnia assicurativa e spiegava riconvenzionale per la condanna del condominio al pagamento in suo favore del pattuito compenso professionale con relativo rimborso spese.

Il Tribunale, come accennato, condannava il professionista al risarcimento del danno, parimenti accogliendo la domanda di manleva verso la compagnia.

La Corte di appello (con la sentenza ricorsa per Cassazione) andava, come visto, di diverso avviso ed affermava che non si potevano ravvisare *nell'attività del convenuto gli estremi di una qualche forma di responsabilità gestionale e/o amministrativa, venendogli imputata una responsabilità che esula completamente dalle funzioni e competenze proprie di un amministratore condominiale*. Osservava che la CTU aveva accertato:

- l'avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione straordinari dei prospetti dell'edificio condominiale,
 - l'esatta corrispondenza dei lavori eseguiti con quelli deliberati dall'assemblea
 - la complessità degli stessi,
 - unicamente riscontrando alcune incongruenze attinenti alla quantità per alcuni lavori descritti nel computo metrico estimativo, non rilevabili se non da un tecnico esperto
 - le richieste di pagamento dell'impresa erano assolte dall'amministratore sempre dietro autorizzazione del direttore dei lavori, unico garante della corretta esecuzione delle opere
- Varie sono le questioni esaminate dalla Corte.

A) in punto legittimazione processuale

Il professionista eccepiva preliminarmente l'**inammissibilità** del ricorso per la mancata **autorizzazione** dell'amministratore a proporre l'impugnazione.

Eccezione che la Corte disattendeva, ribadendo che **la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle sue attribuzioni ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c.**

Qui, dice la Corte, si discuteva della pretesa risarcitoria avanzata nei confronti dell'ex amministratore che era stata oggetto di numerosi deliberati assembleari e **l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea** costituisce espressa attribuzione dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130, n. 1, c.c., sicché a quest'ultimo spetta **sia la legittimazione passiva** ad essere convenuto nelle controversie riguardanti tale materia, **sia la facoltà di gravare** la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (fra le tante, Cass. n. 11200 del 2021).

*

B) sull'oggetto della domanda, ultrapetizione e onnicomprensività del risarcimento

La Corte d'appello rilevava che il Tribunale sarebbe incorso nel vizio di ultrapetizione, statuendo sulle domande risarcitorie per la mancata richiesta della penale all'appaltatrice e per l'omessa informazione sulle procedure giudiziali intraprese dai creditori dell'impresa appaltatrice.

Vizio che . In realtà, non poteva dirsi sussistente, atteso che

- nell'atto introduttivo ci si doleva che l'amministratore "*non aveva reso edotti i condomini di azioni giudiziarie, riferite al contratto di appalto, intraprese dall'appaltatrice né delle successive procedure che avevano coinvolto il condominio (...) non aveva mai richiesto la penale contrattualmente prevista*"
- la citazione originaria chiedeva di *accertare la mancata esecuzione dell'incarico da parte del cessato amministratore con la diligenza ex art. 1710 c.c.* e di condannarlo al conseguente risarcimento dei danni. Quindi: vale il principio generale secondo cui **l'unitarietà del diritto al risarcimento** ed il suo riflesso processuale dell'ordinaria infrazionabilità del giudizio di

liquidazione comportano che, **quando un soggetto agisce** in giudizio per chiedere il risarcimento dei danni cagionatigli da un determinato comportamento del convenuto, la **domanda si riferisce a tutte le possibili voci di danno** originate da quella condotta.

Quindi, ha errato al Corte di Appello, nel ritenere che il Tribunale avesse pronunciato ultra petita, con conseguente accoglimento del gravame

*

C) i compiti e la diligenza dell'amministratore con riguardo ai lavori straordinari

Qui la Corte sviluppa un interessante percorso, che sostanzialmente si traduce in una articolata linea-guida:

- qualora l'assemblea condominiale dia incarico all'amministratore di **stipulare** in nome e per conto del condominio un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, **prevedendo, come nella specie, anche un compenso aggiuntivo**, determinato in percentuale sull'importo dei lavori, al fine evidentemente di remunerarne un'attività straordinaria,
- i **poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le sue conseguenti responsabilità**, ex artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., riguardano **l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condomini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi** finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa
- la **speciale remunerazione** stabilita dall'assemblea per l'amministratore in relazione ai lavori relativi alle parti comuni dell'edificio condominiale trova, invero, **causa nello svolgimento di attività eccedenti** rispetto alle ordinarie attribuzioni ad esso conferite dalla legge.

Ecco la perimetrazione della diligenza richiesta all'amministratore (che è – pur sempre – quella riferibile alla specifica attività esercitata, cioè, la tipica responsabilità del professionista): l'amministratore incaricato dell'**attività straordinaria** inerente al conferimento di un appalto per la manutenzione del fabbricato (anche in considerazione della specifica remunerazione contrattualmente prevista per questo incarico):

1. **non** deve svolgere il suo compito **fidandosi dell'impresa appaltatrice e del direttore dei lavori**
2. fino al punto da ritenersi **esonero dall'obbligo di esercitare una qualsiasi sorveglianza**
3. **deve**, di contro, quale **rappresentante del committente condominio** (anche se vi è un direttore dei lavori, che assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica), e tenuto conto in ogni caso degli **specifici poteri conferitigli dall'assemblea**, assumere il **compito di**
 - 3.1. **controllare lo svolgimento** dei lavori,
 - 3.2. **verificare** lo stato del loro svolgimento,
 - 3.3. **accertare la corretta esecuzione dell'opera** e, in particolare che essa proceda nei termini e secondo le condizioni stabiliti dal contratto e a regola d'arte,
4. **effettuare o negare i pagamenti** in funzione della corrispondenza della partita compiuta alle previsioni quantitative o qualitative delle clausole contrattuali, di rendere note tempestivamente ai condomini le eventuali difficoltà sopravvenute nell'esecuzione dell'appalto obiettivamente idonee ad incidere sul rapporto gestorio.

In questo specificato contesto è evidente, dice la Corte, **l'errore** in cui è incorsa la Corte di Appello, laddove ha valutato la **diligenza** dell'amministratore nell'adempimento delle obbligazioni inerenti alla attività professionale svolta, **quale rappresentante** del committente riguardo all'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria, **sulla base delle sole attribuzioni ordinarie conferitegli dalla legge, e in particolare dall'art. 1130 c.c.**

Si tratta, chiosa la Corte, di responsabilità (e diligenza), riferita ad attribuzioni che concernono in generale l'amministrazione ordinaria, ma che non escludono la necessità di una "diligenza professionale esattissima", laddove si tratti di lavori straordinari, non ricompresi nell'alveo delineato dall'art. 1130 c.c. che si riferisce alla gestione ordinaria.

- ancora su impugnazione di delibera che nega il diritto al condomino di effettuare interventi sulle parti comuni, volte al miglior godimento della res: il problema dei limiti al godimento. Una pronuncia in rito. -

E' abbastanza ricorrente la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 17/06/2025, n.16347** il condomino impugnava una delibera assembleare che *le vietava di realizzare un secondo ingresso all'appartamento di sua proprietà esclusiva sul pianerottolo condominiale*. Chiedeva, inoltre che venisse accertato e dichiarato che si trattava di una *"modifica" consentita dall'art. 1102 c.c. e non di una "innovazione"* soggetta all'autorizzazione dell'assemblea.

Il Condominio contestò la domanda e l'attrice, nella prima memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c., chiese che venisse accertata e dichiarata la nullità dell'art. 28 del regolamento condominiale che vietava ai condòmini di apportare determinate modifiche.

La domanda venne respinta dal tribunale, con decisione confermata dalla Corte di Appello, posto che:

(i) il regolamento condominiale, di natura contrattuale, vietava ai condòmini (e ai loro aventi causa) di "apportare modifiche che possano avere un qualsiasi effetto sulle strutture in cemento armato, sui muri perimetrali ed in genere sui muri portanti dello stabile ovvero su parti comuni e di manomettere manufatti ed in genere ogni apparecchiatura siti nelle parti comuni...";

(ii) il regolamento condominiale può porre ai partecipanti limiti all'uso della cosa comune più rigorosi di quelli fissati dall'art. 1102 c.c.: in concreto, la norma del regolamento in esame non poteva ritenersi generica perché, letta singolarmente o nel contesto dell'intero regolamento, fornisce una chiara rappresentazione dei divieti stabiliti nell'interesse generale dei condòmini, nel senso che, nel vietare le "modifiche", si riferisce evidentemente ad ogni opera che, anche laddove non alteri l'essenza della cosa comune o il suo aspetto funzionale, comporti un'alterazione dello stato di fatto che i condòmini hanno dimostrato di voler preservare

(iii) l'alterazione andava valutata nei suoi connotati di *concreta apprezzabilità* ed è evidente che un varco sul pianerottolo è opera in sé significativa sia per la sua visibilità che per il suo uso;

(iiii) la norma del regolamento è valida ed efficace e, quindi, nell'interesse dei partecipanti, pone legittimamente una limitazione alle facoltà di cui all'art. 1102 c.c.

Si tratterebbe di questione particolarmente interessante, ma – al tempo stesso – è questione che non viene esaminata dalla Corte, atteso che si pone una parimenti interessante – questione processuale, rilevando la Cassazione la necessità di procedere al rilievo pregiudiziale dell'assenza di integrità del contraddittorio tra i litisconsorti necessari.

Questo in quanto:

a. l'oggetto della domanda, proposta nei confronti del Condominio in persona dell'amministratore, è l'accertamento e la dichiarazione della nullità della norma del regolamento condominiale, che vieta le modifiche che possano incidere sulle parti comuni, e, conseguentemente, la declaratoria della legittimità dell'apertura del secondo ingresso della proprietà esclusiva dell'attrice sul pianerottolo condominiale

b. in proposito, osserva la Cassazione, esser orientamento consolidato quello in forza del quale **l'azione di nullità, totale o parziale, del regolamento "contrattuale" di condominio è esperibile non già nei confronti dell'amministratore, carente di legittimazione passiva, ma da uno o più condòmini nei confronti di tutti gli altri.** In altri termini, ricorda la Cassazione, si integra un'ipotesi di litisconsorzio necessario, trattandosi, da un punto di vista strutturale, di un contratto plurilaterale avente scopo comune (Cass. nn. 6656/2021, 24957/2020, 12850/2008, 12342/1995).

La conclusione

- la domanda dell'attrice imponeva, dunque, la partecipazione, quali legittimati alla causa, di tutti i condòmini in una situazione di litisconsorzio necessario
- spetta al giudice di controllare d'ufficio il rispetto del principio del contraddittorio nei casi di litisconsorzio necessario, e la decisione della causa nel merito non comporta ex se la formazione del giudicato implicito sulla legittimazione ad agire o a resistere o sulla integrità del contraddittorio, ove tali profili non siano stati sollevati dalle parti, posto che una questione può ritenersi decisa dal giudice di merito soltanto ove abbia formato oggetto di discussione in contraddittorio, e che la corretta individuazione delle parti attiene alla stessa finalità della funzione giurisdizionale, anche al fine di non pervenire ad una sentenza suscettibile della potenziale proposizione dell'opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404 c.p.c. (v. Cass. n. 28336/2024 che, in motivazione, richiama Cass. Sez. Unite n. 7925/2019 e Cass. n. 21703/2009)
- la rilevazione d'ufficio della doverosa integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condòmini non avviene per così dire "al buio" (sollevando la parte che solleva l'eccezione del difetto di integrità del contraddittorio dal correlativo onere) in ragione del fatto che sono individuati o individuabili tanto i litisconsorti, quanto i titoli che attribuiscono ai soggetti pretermessi la qualità di condòmini.

Quindi, la causa va rimessa al primo giudice, perché questi proceda – preliminarmente – all'integrazione del contraddittorio nei riguardi di tutti i litisconsorti pretermessi.

- una precisazione (letterale) sulle facoltà del committente (condominio) in caso di vizi e difetti dell'opera appaltata -

Come si legge nella motivazione la Corte, con **Cassazione civile sez. II, 17/06/2025, n.16348** definisce l'ambito risarcitorio con riferimento alle facoltà attivabili dal committente in caso di vizi e difetti dell'opera.

Questa tipologia faceva valere il condominio, ottenendo condanna dell'impresa al rimborso del costo delle opere rimediali indicate nel procedimento per accertamento tecnico preventivo.

Pochi mesi dopo l'ultimazione dei lavori (impermeabilizzazione della rampa box) si erano verificate copiose infiltrazioni d'acqua in alcuni locali condominiali, in corrispondenza della vasca di raccolta delle acque meteoriche impermeabilizzata dall'impresa che - a seguito di diffida inoltrata

dall'amministratore - si era impegnata a rimuovere i vizi con un nuovo intervento, successivamente eseguito, ma che non era risultato risolutivo, essendosi successivamente verificate ulteriori nuove infiltrazioni.

Il Tribunale accoglieva la domanda attorea, condannando l'appaltatrice a pagare al Condominio, a titolo di adempimento per equivalente ex art. 1668 c.c., la somma ritenuta di giustizia.

La Corte di Appello rigettava il gravame, rilevando che la domanda andava qualificata non come domanda di adempimento per equivalente, ma quale *domanda di risarcimento* commisurato all'equivalente economico dei costi necessari per porre rimedio ai vizi e difetti delle opere appaltate, in ragione della causa petendi e del petitum posti a fondamento della stessa, avendo essa – infatti – ad oggetto la condanna dell'appaltatrice al pagamento della somma, quantificata in sede di accertamento tecnico preventivo come necessaria per porre rimedio ai vizi e difetti riscontrati.

Ricorreva per Cassazione l'impresa, adducendo che *il committente può solo chiedere la condanna dell'appaltatore a eliminare il vizio e, solo in caso di inadempimento, può poi ottenere l'eliminazione del difetto a spese dell'appaltatore.*

Motivo sbrigativamente disatteso dalla Corte, proprio sulla scorta del tenore letterale della norma invocata.

Non è – infatti – vero che l' art. 1668 c.c. impone al committente, che lamenta l'esistenza di difetti dell'opera svolta dall'appaltatore, di richiedere la condanna di quest'ultimo alla eliminazione del vizio e solo ove questi non provveda può chiedere che i difetti siano eliminati a sue spese.

Ricostruzione – dice la Cassazione, rigorosamente smentita proprio dal tenore testuale della disposizione:

- "il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore"

oppure

- che "il prezzo sia proporzionalmente diminuito",

ed in aggiunta o in alternativa

- "salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore".

Nella costante interpretazione che di tale norma fornisce la Corte, si desume che "nel contratto d'appalto il committente, che lamenti difformità o difetti dell'opera, può richiedere, a norma dell'art. 1668, comma 1, c.c., che le difformità o i difetti siano eliminati a spese dell'appaltatore mediante condanna da eseguirsi nelle forme previste dall'art. 2931 c.c., oppure che il prezzo sia ridotto e, in aggiunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformità o dai vizi" (così Cass. 24035/2017 e Cass. n. 6181/2011).

Se ne deve concludere che non si tratta pertanto di rimedi tra di loro successivi, ma di rimedi tra loro alternativi.

La Corte d'Appello, dunque, nell'interpretare la domanda del Condominio quale domanda di risarcimento del danno parametrato al costo della eliminazione dei vizi e nel riconoscere in favore del medesimo tale risarcimento del danno non si è pertanto posta in contrasto con l'art. 1668 c.c.

- in tema di distanze e condominio. La disciplina sulle distanze si applica solo alle costruzioni eseguite dopo la nascita del condominio e l' art. 889 c.c. relativo alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio -

Di una non ricorrente fattispecie si occupa **Cassazione civile sez. II, 17/06/2025, n.16349**

Accogliendo la domanda dell'attore il convenuto venne condannato alla "rimozione del tubo... addossato alla parete dell'appartamento del convenuto sul terrazzo per cui è causa, che conduce l'acqua dal contatore divisionale condominiale verso il locale lavanderia" e al risarcimento del danno. Veniva respinta la coeva domanda avanzata nei confronti del condominio. La fattispecie è particolarmente articolata e complessa: rinvio – per chi ne fosse interessato – alla lettura integrale della decisione, qui limitandomi ad evidenziare i profili di maggior interesse per la presente disamina.

La decisione trovò conferma in grado di appello, rilevando la corte di prossimità che *sul terrazzo del convenuto era collocato un tubo addossato alla parete che portava acqua dal contatore divisionale (incassato nel muro di tamponamento della facciata) al locale lavanderia creato ex novo a una distanza di circa 45 cm - inferiore a quella legale di un metro ex art. 889 c.c. - dalla proprietà dell'attrice; inoltre, non opera una deroga consentita alle distanze legali in quanto la nuova installazione non dipende da necessità obiettive, ma risponde ad un'esigenza soggettiva del condòmino, dato che non risulta affatto che la lavatrice posta sul terrazzo, a cui era collegato il tubo, non potesse essere posizionata all'interno dell'appartamento dell'appellante.*

Nell'ottica della condominialità – osserva poi la Corte - in base all'art. 1122 c.c. (cioè, anteriforma, ma come sappiamo, non incontriamo modifiche di tipo sostanziale per quanto qui ne occupa), nel versione *ratione temporis* applicabile, il condòmino ha diritto di apportare all'appartamento modifiche e trasformazioni che ne possano migliorare l'utilizzazione, purché non vengano lesi i diritti degli altri condòmini, il che è effettivamente accaduto.

Non pago, il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che consentiva alla Corte di ribadire i seguenti ammaestramenti (per giungere così al rigetto del ricorso):

- per la costante giurisprudenza (Sez. 2, Sentenza n. 6923 del 07/04/2015, Rv. 634983-01; Sez. 2, Sentenza n. 11287 del 10/05/2018, Rv. 648501-02), in tema di condominio edilizio, **la disciplina sulle distanze di cui all'art. 889 c.c. non si applica ove si tratti di opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio**, atteso che, in tal caso, l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente preconstituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, operazioni che determinano,
 - da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 c.c.) e l'insorgere del condominio,
 - dall'altro lato, la costituzione, in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, in base a uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia.
- Dal generale al particolare: nella fattispecie concreta la Corte territoriale ha *escluso* che, in deroga alla disciplina delle distanze legali dei tubi d'acqua dal confine ex art. 889 comma 2 c.c., potesse fondatamente invocarsi l'asservimento dell'appartamento dell'attrice ad una servitù per *destinazione del padre di famiglia*, valorizzando la circostanza di fatto,

insindacabile in questa sede di legittimità, che *la lavanderia e il tubo erano stati realizzati dal convenuto dopo la costituzione del condominio*;

- infatti, ai fini della costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia, è necessaria **la sussistenza dell'opera di asservimento, visibile e permanente, nel momento dell'alienazione** dei fondi da parte dell'unico originario proprietario (e non – quindi quando l'asservimento è già stato realizzato, come manifestazione specifica del diritti di disposizione del proprietario dominicale);
- né poteva utilmente invocarsi la violazione dell'art. 889 c.c., posto che:
 - che, in tema di distanze per impianti dal fondo contiguo, la disposizione dell'art. 889 comma 2 c.c., secondo cui per i tubi d'acqua pura o lurida e loro diramazioni deve osservarsi la distanza dal confine di almeno un metro, si fonda su una **presunzione assoluta di dannosità per infiltrazioni o trasudamenti** che non ammette la prova contraria (Sez. 2, Sentenza n. 14273 del 24/05/2019, Rv. 654184-01, in continuità con Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20046 del 30/07/2018, Rv. 650075-01; Sez. 2, Sentenza n. 2558 del 02/02/2009, Rv. 606601-01);
 - per altro verso (v. Sez. 2, Ordinanza n. 17549 del 28/06/2019, Rv. 654342-01), che la disposizione dell'art. 889 c.c. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è **applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile**, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene.

- sul rimborso di spesa "urgente" ex art. 1134 c.c. -

Di rimborso delle spese anticipate dal condomino si occupa – ribadendo orientamenti noti - **Cassazione civile sez. II, 17/06/2025, n.16351**

I proprietari di proprietà solitarie, assumendo di avere dovuto compiere dei lavori urgenti alla copertura e all'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dello stabile condominiale **assai** deteriorati, chiesero al Tribunale la condanna degli altri condòmini al rimborso della somma da essi anticipati, in base ai millesimi (616,847) di proprietà condominiale dei convenuti.

Istanza respinta sia dal giudice di primo grado che da quello di appello, in ragione della rilevata insussistenza dell'urgenza della spesa ex art. 1134 c.c., (A) sia perché gli appellanti avrebbero potuto porre in esecuzione un *provvedimento di urgenza* che obbligava il condominio a rimediare alle gravi carenze manutentive della copertura dello stabile, (B) sia perché le percolazioni di acqua risalivano a tre anni addietro, ciò che faceva venire meno il carattere dell'urgenza e dell'assoluta indifferibilità della spesa ex art. 1134 c.c., come interpretato dalla giurisprudenza di legittimità;

Decisione non condivisa dagli attori, che ricorrevano per Cassazione, senza – tuttavia - incontrare il favore della Corte.

La Cassazione richiama (e conferma) il proprio consolidato orientamento, a mente del quale (cfr., da ultimo, Cass. n. 8252/2025; in termini, Cass. nn. 18759/2016, 9280/2018, 33158/2019, 27106/2021- pur consolidatasi prima dell'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, che ha modificato la disciplina del condominio, sulla base di argomenti che valgono anche rispetto al testo attuale dell'**art. 1134 c.c.** (rubricato: "Gestione di iniziativa individuale").

Secondo questo orientamento, nel caso di condominio edilizio, è a quest' ultima norma che occorre far riferimento. In forza del suo disposto, infatti, a differenza dell'art. 1110 c.c., che opera in materia di comunione ordinaria, il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal singolo partecipante-condomino è collegato non alla mera trascuranza o tolleranza degli altri partecipanti, bensì (ed unicamente) alla ricorrenza del diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, intendendo la legge trattare nel condominio con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà.

Dunque, instaurandosi il condominio sul fondamento della **relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali**, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (Cass. Sez. Unite n. 2046 del 2006; Cass. n. 18759 del 2016). Tale requisito dell'urgenza condiziona il diritto al rimborso del condomino gestore, il quale deve dare – appunto- la prova della ricorrenza del presupposto dell'urgenza, appunto, e si spiega (Cass. n. 29336 del 2023; n. 14326 del 2017; n. 27106 del 2021).

a. come dimostrazione che le spese anticipate dal singolo fossero indispensabili per evitare un possibile **nocumento** a sé, a terzi od alla cosa comune,

b. e, al tempo stesso, che le opere dovessero essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito.

Nulla – di contro- è dovuto quando, in luogo dell'urgenza (nocumento e impossibilità di attuare ed attivare i normali rimedi per il governo della cosa comune) si ha mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione (art. 1110 c.c.).

La giurisprudenza – poi – individua il rimedio efficacemente esperibile nel caso di inerzia dell'assemblea (Cass. n. 29336 del 2023; n. 9280 del 2018; n. 21015 del 2011): se l'assemblea, a fronte dell'urgenza dell'intervento conservativo delle cose comuni, non vi provvede o non raggiunge la necessaria maggioranza, o se la deliberazione adottata non viene eseguita, il rimedio è dato dal ricorso all'autorità giudiziaria, come previsto dall'art. 1105, comma 4, c.c. (e dall'art. 1139 c.c.), e non dall'iniziativa individuale di uno o più condòmini che assumano la gestione delle parti condominiali degradate .

N concreto, correttamente la Corte ha negato l' invocabilità del rimborso ex art. 1134 c.c., posto che non poteva dirsi ricorrente l' "urgenza", *perché già esisteva un provvedimento d'urgenza dell' A.G. - che ordinava gli interventi di ripristino*, la cui attuazione ex art. 669 duodecies c.p.c., anche in relazione alle modalità e ai tempi dell'intervento ripristinatorio, doveva avvenire sotto il controllo del giudice della cautela - suscettibile di produrre il medesimo risultato pratico (cioè, il ripristino delle parti comuni deteriorate), perseguito dai condòmini mediante l'inutile iniziativa gestoria.

Questo percorso si riassume nel seguente principio di diritto: **il condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso purché ne dimostri, ex art. 1134 c.c., l'urgenza, ossia che le opere, per evitare un possibile nocumento allo stesso condomino, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini. Nella fattispecie in esame, pertanto,**

non è dovuto alcun rimborso al condomino ove la spesa di conservazione sia stata precedentemente ordinata dal giudice, con provvedimento d'urgenza, soggetto ad attuazione ai sensi dell'art. 669 duodecies c.p.c.

-una prospettiva di impatto anche deontologico: regime fiscale dei compensi “premiali” corrisposti all'amministratore condominiale dalla società erogatrice di servizi e fornitura di riscaldamento. Basta la Fattura per legittimare l'erogazione delle prestazioni e renderle “giuridicamente apprezzabili” -

La risposta che al quesito in intitolazione dà **Cassazione civile sez. trib., 18/06/2025, n.16385** è certamente negativa.

La decisione è, tuttavia, di particolare interesse, anche per le riflessioni (non necessariamente consacrabili in uno spunto formale) che può suscitare.

Al termine di una verifica effettuata nei confronti della società erogatrice del servizio, veniva contestata l' "indebita deduzione di costi, in violazione dell'art. 109, c. 5, del TUIR di cui al D.P.R. 917/86", proponendo il conseguente recupero a tassazione, dei costi contabilizzati nel conto di mastro, rubricato "Compensi Mediazione e Provvigioni Occasionalità", addebitati alla contribuente da amministratori di condominio e società di amministrazione di condominio, in relazione a stabili condominiali da essi gestiti.

La prestazione veniva disconosciuta dall' ente sottoposto a verifica, il cui ricorso veniva rigettato, in ragione della ritenuta "impossibilità di risalire alla natura e tipologia dei servizi resi dai soggetti emittenti le fatture in contestazione". Anzi, riteneva il giudice tributario, più che di prestazioni, non meglio specificate, che sarebbero state rese dagli amministratori dei condomini destinatari delle forniture di gasolio da parte della società sottoposta a verifica, gli importi fatturati sembrano mascherare un **bonus illegittimamente riconosciuto all'amministratore per essersi rivolto alla ricorrente per la fornitura del gasolio**.

La provvigione è quel compenso, espresso in percentuale, che spetta all'agente per aver concluso l'affare grazie al proprio intervento: **orbene gli amministratori non sono certo agenti del fornitore ed anzi sono i rappresentanti dei condomini**.

La C.T. - con decisione che risulta condivisa dalla cassazione: ed ecco spiegata la ragione per cui ci si dilunga sulla motivazione fornita dai giudici del merito - riteneva pienamente condivisibili le argomentazioni svolte dall'Ufficio nelle proprie controdeduzioni sulla figura dell'amministratore condominiale, sui suoi doveri e obblighi, anche di natura deontologica che gli impediscono di avere interessi in imprese produttrici o commerciali che svolgano attività al servizio del soggetto amministrato, né di percepire, oltre a quelli stabiliti dall'assemblea condominiale, ulteriori compensi da terzi o trarre altrimenti vantaggio in relazione agli atti compiuti in esecuzione del mandato che gli è stato conferito.

Tale motivazione era condivisa dal Giudice di appello, che rigettava il gravame del contribuente, con pronunciamento ricorso (senza esito) per Cassazione.

E' assai articolata la pronuncia (ed alla sua lettura cale qui integralmente rinviare), sottolineano – però – un passaggio che integralmente conferma la pronuncia di merito.

Lo riportiamo (premettendo una relevantissima:

- l'Agenzia ha constatato che nella quasi totalità dei casi le fatture de quibus fanno riferimento a compensi provvigionali, riconosciuti agli amministratori e alle società di amministrazione

di condominio, relativamente alla gestione dei condomini da loro stessi amministrati, determinati a volte in misura percentuale ai consumi di combustibile del condominio o dell'importo di specifici lavori di manutenzione degli impianti condominiali, altre volte quantificati a forfait;

- in pochi altri casi tali prestazioni riguardano l'ordinaria attività che l'amministratore/società di amministrazione svolge direttamente nell'adempimento del proprio mandato nell'interesse del condominio..., quali: la gestione delle relazioni con i propri fornitori, l'acquisizione e la valutazione dei preventivi di spesa, la disponibilità alla presenza in loco per gli interventi di manutenzione degli impianti condominiali ed alla fornitura di tutto quanto necessario alla relativa gestione, l'elaborazione di tabelle millesimali dei consumi, la segnalazione di eccessi di temperatura, etc.;
- per queste specifiche prestazioni gli amministratori percepiscono già un compenso deliberato dall'assemblea del condominio, che appartengono ex se all'attività propria di amministrazione condominiale, fino a prova contraria completamente estranee alla formazione del reddito d'impresa del fornitore di combustibile per il riscaldamento condominiale ed attività connesse
- in questa prospettiva, più che correttamente i giudici del merito hanno affermato la riconducibilità dei fatti accertati ad un **rapporto privo di meritevolezza di tutela da parte dell'ordinamento giuridico tra la contribuente e gli amministratori di condominio**, spiegando che "trattasi di somme versate" dalla contribuente, non già a propri "mandatari", ma "a soggetti mandatari fiduciari (amministratori di condominio e società di amministrazione di condominio) *d(ella) controparte cessionaria/committente/cliente (condòmini: "uti singuli" e condomini "uti universi")*": controparte **verosimilmente all'oscuro del connesso rapporto obbligazionario e del conseguente conflitto d'interessi**".
- le somme versate della contribuente quali provvigioni, sarebbero **prive di causa**:
 - o perché avrebbero causa finanche, "in limine", illecita e dunque non rilevante, trattandosi di remunerazione di soggetti - gli amministratori di condominio - che **per favorire gli interessi della contribuente avrebbero dovuto violare il rapporto fiduciario con condòmini e condomini in un'assorbente valutazione di conflitto di interessi**,
 - o perché duplicherebbero il contenuto prestazionale cui gli amministratori di condominio sono già tenuti nei confronti degli amministrati per loro specifico dovere professionale.

Quindi, tali spese non possono esser valorizzate come costi deducibili, atteso che si pongono al di fuori del paradigma dell'inerenza all'attività d'impresa (per quanto in astratto, secondo una logica esclusivamente commerciale, a questa funzionali).

E qui la Corte pone una specie di "principio di diritto" (anche se come tale non espressamente qualificato) che così si arresta:

sono da considerare prive del requisito dell'inerenza, ed "a priori" di quello della stessa esistenza quali costi (in un'accezione "funditus" giuridica disgiunta da quella economica) propriamente detti,

le corresponsioni di denaro effettuate da una società di fornitura di combustibile per il riscaldamento abitativo agli amministratori di condominio alla stregua, secondo quanto enunciato in fattura, di provvigioni, in quanto, costituendo esse mere elargizioni di riconoscenza, non remunerano prestazioni degli amministratori di condominio aventi titolo in un'obbligazione a sua volta consacrata in un rapporto meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico e perciò non trovano fondamento in una causa giuridicamente apprezzabile.

-condominio, sopraelevazione e violazione delle distanze legali: una questione di legittimazione -

Affronta la questione “sopraelevazione” sotto lo specifico profilo della legittimazione, **Cassazione civile sez. II, 18/06/2025, n.16394**

Alcuni condomini (16) proponevano ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte di Appello che dichiarava cessata la materia del contendere quanto alla dedotta violazione delle distanze legali della sopraelevazione realizzata società convenuta rispetto alla palazzina B del Condominio, pronunciando sulle spese (poste a carico del condominio, nella prospettiva della soccombenza virtuale).

La sopraelevazione sarebbe stata asseritamente illegittima perché non autorizzata dall'assemblea, lesiva dell'aspetto architettonico, dell'afflusso di luce ed aria, della veduta e della disciplina delle distanze, con richiesta di danni.

La Cassazione ritiene la fondatezza del motivo (in realtà, tre motivi) con il quale veniva dedotta la violazione degli artt. 1117 c.c., 61 e 62 disp. att. c.c., per avere la Corte d'Appello affermato che a far valere la violazione delle distanze legali potessero essere *i soli condomini proprietari delle unità immobiliari prospicienti alla palazzina C, dove è stata costruita la sopraelevazione*, così negando la condominialità delle parti comuni rispetto a tutti i corpi di fabbrica del complesso e, dunque, erroneamente evocando la disciplina del condominio parziale”; nonché degli artt. 1102 e 1421 c.c. e dell'art. 9 D.M. 1444/1968, quanto alla legittimazione di tutti i condomini ad agire per il rispetto delle distanze legali dall'edificio condominiale.

La Corte – nell’ accogliere il gravame – si conferma nel principio di diritto così consacrato: in caso di edificio in condominio, **tutti i condòmini, e non soltanto quelli che siano proprietari delle porzioni esclusive direttamente prospettanti verso le costruzioni che violano le distanze legali** (nella specie, quelle di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444), **sono legittimati ad agire** per far valere il rispetto delle disposizioni sulle distanze, le quali mirano a salvaguardare i fabbricati considerati nella loro interezza (Cass. n. 21486 del 2012; n. 12691 del 1992; n. 1387 del 1986).

-

La Corte rigetta poi il quinto motivo, afferente la dedotta violazione degli artt. 1102 e 1127 c.c., giacché -secondo i condomini ricorrenti - la sopraelevazione realizzata, evidenziando come la sopraelevazione avrebbe tolto ari e luce al lastrico solare all'uso dei condomini.

Il rigetto è così motivato:

- la resistente, quale proprietaria dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, ha esercitato il proprio **diritto di sopraelevazione ai sensi dell'art. 1127 c.c.**, realizzando una nuova opera, consistente in nuovi piani o nuove fabbriche, sull'area sovrastante il fabbricato

- l'invocabilità dell'art. 1127 c.c. esclude la possibilità di far applicazione dell'art. 1102 c.c., il quale riguarda, piuttosto, l'ipotesi di modifiche realizzate da un condomino su parti comuni (mentre la sopraelevazione – all'evidenza – è realizzata su proprietà solitaria).
- Ribadisce la Corte che “in materia di condominio, il diritto di sopraelevazione, previsto dall'art. 1127 c.c. in favore del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del proprietario esclusivo del lastrico solare, si configura come (a) **concettualmente distinto dal diritto di comunione sul lastrico solare e sull'area sovrastante l'edificio, regolato dall'art. 1102 c.c.**, (b) essendo, peraltro, il titolare del diritto di sopraelevazione altresì **tenuto a ricostruire il lastrico di copertura di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare**, in maniera che gli stessi possano accedervi per le necessità derivanti dalla sua specifica funzione (Cass. n. 939 del 1976; n. 1319 del 1973; n. 1055 del 1967; n. 1723 del 1966).

- ancora sulla titolarità sostanziale del diritto al risarcimento del danno nel caso di trasferimento della proprietà solitaria -

Ribadisce un concetto già fatto proprio dalla Sezioni Unite nel 2016 (cfr. infra) il dictum di **Cassazione civile sez. II, 18/06/2025, n.16396**.

I Giudici del merito rigettavano la domanda dei ricorrenti (che avevano acquistato le rispettive proprietà solitarie in un momento successivo) volta a vedersi riconoscere la titolarità di frazioni pro quota delle somme attribuite a titolo risarcitorio al Condominio con due precedenti sentenze del Tribunale aventi origine in azioni intentate nei confronti del Comune e di società esecutrice di lavori dall'ente commissionati.

Ribadiva il Tribunale che *"il trasferimento di una porzione di immobile in condominio non determina il trasferimento delle obbligazioni di risarcimento danni, che gravano sull'alienante non in quanto titolare del diritto reale trasferito ma in conseguenza di atti da lui compiuti, nello stabile in condominio, in violazione dei diritti dei condomini. Sicché, il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta a chi ne sia proprietario al momento del verificarsi dell'evento dannoso e, configurandosi come un diritto autonomo rispetto a quello di proprietà, non segue quest'ultimo nell'ipotesi alienazione, salvo che non sia pattuito il contrario"*.

Il gravame proposto dagli originari attori non incontrava il favore della Corte, la quale ribadiva:

- è pacifico (Cass. Sez. Un. 16 febbraio 2016, n. 2951) che:
 - **il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta a chi ne sia proprietario** (ovvero a chi si trovi comunque ad esercitare su di esso un potere materiale di godimento) **al momento del verificarsi dell'evento dannoso**,
 - configurandosi come un **diritto autonomo da quello di proprietà**, non segue quest'ultimo nell'ipotesi di alienazione, salvo che non sia pattuito il contrario
- nelle ipotesi di condominio edilizio, com'è noto, esistono **più proprietari esclusivi di distinte unità immobiliari**, i quali per necessità di uso o per destinazione impressa restano in comune proprietari pro-indiviso anche di talune altre parti dell'edificio aventi carattere di accessorietà e complementarietà, nei limiti della rispettiva quota (artt. 1118 e 1119 c.c.)
- per l'effetto, ciascun partecipante al condominio ha, pertanto, **verso il responsabile un credito proprio per i danni arrecati alla cosa comune, e quindi può, nei limiti della sua**

quota, agire in giudizio per conseguire il risarcimento dei danni stessi (ad es. Cass. 18 giugno 1968, n. 2011)

- il potere di **rappresentanza processuale riconosciuto all'amministratore** del condominio, nella specie, per le azioni risarcitorie inerenti alle parti comuni (artt. 1131 e 1130 n. 4 c.c.), **non esclude, invero, che negli stessi casi possa agire anche un condomino** (è il canone della c.d. legittimazione concorrente);
- le **variazioni soggettive** della composizione della compagine condominiale eventualmente intervenute tra il momento di verificarsi del danno alle parti comuni e il momento del promovimento o della decisione della lite **non privano, ovviamente, l'amministratore della legittimazione processuale a rappresentare unitariamente l'interesse gestorio**, legittimazione accordatagli dalla legge al fine di semplificare l'instaurazione del contraddittorio
- una volta che il **condominio** abbia conseguito una **sentenza favorevole** con condanna del terzo responsabile al risarcimento dei danni alle parti comuni, **l'assemblea deve provvedere a ripartire pro quota tale residuo attivo**, riconoscendo il rispettivo credito a chi fosse condomino al momento del verificarsi dell'evento dannoso, e dovendosi altrimenti, in caso di contestazioni, accertare a chi spetti il credito in sede giudiziale
- il **giudicato** formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, **fa stato anche nei confronti dei singoli condomini**, pure se non intervenuti nel giudizio (Cass. 21 febbraio 2017, n. 4436; Cass. 24 luglio 2012, n. 12911; Cass. 22 agosto 2002, n. 12343)

La decisione, poi, definitivizza una sorta di correzione di rotta (smentendo le diverse conclusioni che i ricorrenti traggono dalla sentenza Cass. Sez. Un. 18 settembre 2014, n. 19663, nel senso che "*il singolo condomino può essere considerato "parte" in quel processo solo se vi intervenga*") ribadendo che queste conclusioni sono **smentite** già dalla sentenza Cass. Sez. Un. 18 aprile 2019, n. 10934, la quale ha espresso il convincimento che "**la portata di SU 19663/14 va circoscritta** alla peculiare situazione giuridica esaminata, cioè a quel **diritto all'equa riparazione** regolato dalle disposizioni sovranazionali prima ancora che da quelle nazionali di impronta applicativa".

Argomento che – dunque – apre ad una serie di riflessioni che è bene riservare ad una sede che non sia volta solo alla mera definizione delle varie conclusioni cui è pervenuta, di volta in volta, la giurisprudenza: appunto, ai “fatti”.

E proprio per questo riportiamo le due massime:

Cassazione civile sez. un., 18/09/2014, n.19663

Nel caso di giudizio intentato dal condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al condominio, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio.

Cassazione civile sez. un., 18/04/2019, n.10934

La regola della rappresentanza di cui all'art. 1131 c.c. ha il fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio, dal lato attivo e passivo, e va letta dunque alla luce del predominante potere dell'assemblea nella vita del condominio e della titolarità dei diritti controversi.

Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso

- impugnazione di delibera assembleare e lavori straordinari: diversa entità maggior costo dei lavori. La sanatoria dell'invalidità: sostituzione e/o conferma della delibera impugnata. -

Ha una portata sicuramente categorizzante l'approfondimento consacrato da **Cassazione civile sez. II, 18/06/2025, n.16397**.

Fatti di causa: veniva proposta impugnazione ex art. 1137 c.c. avverso la delibera assembleare con la quale si approvavano "*lavori di manutenzione ai balconi e alle facciate dell'edificio ed incarico alla ditta prescelta*", in base al computo metrico redatto da tecnico incaricato dal condominio, ma o diverso da quello in precedenza officiato. Il ricorrente valorizzava la diversità del tecnico nominato e le differenze dai lavori di "manutenzione straordinaria; grondaie, balconi, crepe, cornicioni" su cui si era deciso con la più risalente delibera, altresì lamentando anche la diversa entità e il maggior costo dei lavori deliberati.

Il Tribunale dichiarò tuttavia improcedibile il ricorso per essere cessata la materia del contendere, in quanto una ulteriore, successiva, delibera assembleare aveva poi approvato i lavori, la contabilità e il riparto delle spese programmati con la prima, originaria, delibera.

La Corte d'Appello, investita dal gravame sul merito della lite, ovvero sul contenuto delle plurime delibere assembleari succedutesi nel tempo, ha respinto l'appello, condannando l'appellante alle spese processuali del grado.

Avverso questa decisione proponeva ricorso per Cassazione il condòmino soccombente, che la Corte riteneva inammissibile nel merito e, dunque, lo rigettava.

Questo il percorso definito (in maniera quasi "didattica" dalla Corte:

A. In tema di impugnazione delle delibere condominiali, **la sostituzione della delibera impugnata** con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti,

a.1. **determina la cessazione della materia del contendere**, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c. dettato in tema di società di capitali (tra le tante, Cass. 21 febbraio 2023, n. 5319), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese ad una valutazione di soccombenza virtuale

a.2. la cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia **stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c.**, in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione;

B. la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge con conseguente cessazione della materia del contendere non è automatica in quanto:

b.1. avviene **a condizione che la nuova deliberazione abbia un identico contenuto**,

b.2. cioè, provveda **sui medesimi argomenti della deliberazione impugnata**, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. 8 giugno 2020, n. 10847; Cass. 11 agosto 2017, n. 2017);

C. quando, invece, l'assemblea, nella sua autonomia, **revoca una precedente deliberazione**, nel frattempo impugnata, e **ne adotta una nuova**, non coincidente però con la prima, non si pone la questione della rinnovazione sanante con effetti retroattivi ai sensi del citato art. 2377 c.c., giacché

c.1. alla delibera **revocata non è più ricollegabile alcun effetto**,

c.2. mentre **gli effetti della seconda decorrono soltanto da quando essa sia stata assunta** (e non ex tunc, come avviene in caso di sostituzione "sanate"): la revoca della delibera impugnata giustifica, così, la pronuncia di cessazione della materia del contendere, ma impone la necessità dell'autonoma impugnazione della seconda delibera.

Le conseguenze di questo distinguo sulla sostituzione...:

1. Spetta, quindi, al giudice

(A) verificare **la avvenuta rimozione della precedente causa di invalidità**

(B) accertare se la deliberazione ratificante sia **immune da vizi**, anche se contro di essa non sia stata proposta autonoma impugnazione.

2. Soltanto se la sostituzione della originaria deliberazione abbia **privato di ogni efficacia quella, assorbendone il contenuto, la più recente viene a porsi come nuova fonte** del rapporto o della situazione giuridica già costituiti.

2. Il condomino impugnante può, quindi, ritenersi spogliato dell'interesse ad opporsi all'iniziale delibera **quando la nuova decisione dell'assemblea porta con sé una situazione di fatto o di diritto del tutto nuova e sostitutiva** rispetto a quella posta a fondamento della sperimentata azione ex art. 1137 c.c., tale da rendere certa e definitiva l'inutilità della sentenza da pronunciare.

...e sulla mera conferma di quella iniziale

È, invece, situazione diversa quella in cui, in pendenza del giudizio di impugnazione di una prima delibera, **subentri una seconda delibera meramente confermativa** di quella iniziale, semmai proprio allo scopo di eludere gli effetti della originaria impugnativa.

La sopravvenuta delibera dell'assemblea di condominio meramente confermativa di quella sub iudice A. non smentisce la permanente utilità della sentenza da rendere,

B. neppure va impugnata di nuovo dal condomino leso, in quanto mancante di un carattere autonomamente lesivo.

A conclusione di questo percorso:

Rilevato che il ricorrente non si è doluto nel merito contestando l'esistenza del presupposto per emettere la declaratoria di cessazione della materia del contendere, in ragione del venir meno dell'interesse alla prosecuzione del giudizio, ma si è limitato, inammissibilmente, a contestare la decisione per questioni di merito (Cass. Sez. Unite, 9 luglio 1997, n. 6226, Cass. 1 giugno 2004, n. 10478; Cass. 6 maggio 2010, n. 10960; Cass. 28 maggio 2012, n. 8448; Cass. 13 luglio 2016, n. 14341), ha realizzato (per sua scelta processuale) il formarsi del giudicato sulla pronuncia di accertamento dell'intervenuta materia del contendere, la Corte esprime questo "principio di diritto" (ex artt. 360 n°3 e 384 c.p.c.):

quando nel corso del giudizio di impugnazione di deliberazione condominiale, la delibera impugnata viene sostituita con altra adottata dall'assemblea avente identico contenuto, previa rimozione dell'iniziale causa di invalidità, e il giudice dichiara perciò cessata la materia del contendere, contro tale pronuncia la parte può dolersi in sede di gravame solo contestando l'esistenza del presupposto per emetterla o la regolamentazione delle spese di lite, risultandole invece precluso per difetto di interesse ogni altro motivo di censura, ed in particolare quelli attinenti al merito della causa, ovvero, nella specie, quelli attinenti ai profili di invalidità della medesima deliberazione.

- area destinata a parcheggio, diversa utilizzazione per operazioni di carico e scarico. Uso necessario ex art. 1117 n° 1 delle parti comuni ed abuso. Un canone interpretativo ex art. 1102 c.c. -

Di parti presunte comuni e di “parcheggio” (sotto varo profili) si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/06/2025, n.16398**

Il caso: la Corte di prossimità riformava (accogliendo il gravame del condominio) la decisione di primo grado e respinto la domanda formulata dall’ attore, volta ad accertare il *diritto di costui ad accedere al locale terraneo di sua proprietà utilizzando la porta posta sul retro dell'edificio condominiale, all'interno di uno spazio chiuso da un cancello*. Ciò in quanto:

- il cortile in questione è adibito ad area di parcheggio ai sensi dell'art. 41-sexies della L. n. 1150 del 1942,
- la condomina non aveva **mai** *"rivendicato un posto macchina e, in particolare, quello antistante all'apertura laterale del proprio locale"*
- **non** poteva perciò accogliersi la domanda dell'attrice di accedere a tale cortile mediante il cancello carrabile *"per effettuare operazioni di carico e scarico merci con un mezzo di trasporto"*, in quanto tale utilizzo avrebbe alterato la destinazione e impedito agli altri partecipanti il pari uso dell'area, precludendo loro il transito e le manovre con veicoli per posteggiare gli stessi nei posti assegnati.
- L'uso preteso dalla condomina avrebbe imposto una servitù sull'area comune.

L ricorso per Cassazione deduceva la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e 1102 c.c.: doglianze che la Corte di Legittimità ritiene fondate per queste ragioni:

- oggetto del contendere è la domanda dell’ attrice di *poter transitare tramite una porta chiusa con cancello per fare accesso "uti condomina" ad un'area pacificamente comune*, rientrando nel complesso edilizio del Condominio e adiacente al locale di proprietà esclusiva dell'attrice.
- la Corte d'Appello ha negato tale diritto perché, a suo dire preordinato a effettuare nel cortile *operazioni* di carico e di scarico di merci per il transito ed il parcheggio di veicoli.

Queste conclusioni, rileva la Cassazione, sono in palese contrasto con la consolidata giurisprudenza di legittimità, in quanto:

A all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 c.c.,

a.1. è **consentito** individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il

godimento turnario del bene: si tratta di delibera che ha mero valore organizzativo, e che non va a menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse. La regolamentazione dell'uso della cosa comune ai fini della individuazione dei posti auto, in assenza dell'unanimità, deve comunque seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art.1102 c.c., il quale impedisce che possa essere riconosciuto soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene

a.2. **non è consentito**, invece, validamente contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini (cfr. Cass. n. 9069 del 2022).

B. Parimenti, l'assemblea può disporre la chiusura del cancello carraio di un'area cortilizia, impedendo ai terzi estranei l'indiscriminato accesso, previa consegna delle chiavi di apertura ad ogni condomino (fra le tante, Cass. n. 3509 del 2015).

-

Quindi, in concreto, si tratta di stabilire se spetti all'attrice, in quanto condomina, l'uso necessario (art. 1117, n. 1, c.c.) delle indicate parti comuni quale condomina, perché titolare di una unità immobiliare facente parte del complesso del Condominio.

L'errore della Corte di Appello sta in ciò: (solo) paventando un abuso delle parti comuni ha, in pratica, negato l'uso delle stesse alla condomina ricorrente, rendendole inservibili al suo godimento individuale.

E ciò contrasta con la disciplina dettata in tema di condominio di edifici perché:

- tale disciplina è costruita sulla base di un insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della **reciprocità**, che escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina in tema di servitù, presupponente, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro (cfr. Cass. n. 24189 del 2021);
- a fronte della domanda dell'attrice, volta unicamente all'accertamento del suo all'area cortilizia, la Corte d'Appello ha risposto eccedendo dai limiti ex art. 112 c.p.c., ovvero ed accogliendo un' "actio negatoria" mai proposta dal Condominio.
- sarà oggetto di un eventuale distinto giudizio, una volta acclarato il diritto di condominio sull'accesso all'area cortilizia, verificare se la stessa faccia uso di tale cortile in modo conforme all'art. 1102 c.c.. A tal proposito, anticipa la Corte:
 - le due fondamentali limitazioni poste dall'**art. 1102 c.c.** all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, ovvero il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, **non impediscono al singolo partecipante, entro i limiti ora ricordati, di servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri**, traendone ogni possibile utilità

- si dovrà, perciò, accertare se la sosta di mezzi meccanici nel cortile comune, ovvero la stabile occupazione dello stesso mediante parcheggio per lunghi periodi di autovetture, ne pregiudichino la transitabilità o la contemporanea fruibilità da parte degli altri condomini (Cass. n. 3640 del 2004; Cass. n. 7618 del 2019).

- ancora su ritualità della convocazione. Le forme definite dall'art. 66 disp. att. sono consacrate in un elenco tassativo e non sono ammessi equipollenti (salva diversa determinazione del regolamento) -

A che risulti, sembra esser la prima volta che, con **Cassazione civile sez. II, 18/06/2025, n.16399** la Corte si pronuncia espressamente in tema di ritualità della comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e di ammissibilità (o meno) di strumenti equipollenti ex art. 66 co. III disp. att. (che la Corte sembra, nel complesso, negare).

Procediamo con ordine.

La società condomina, proprietaria di un'unità immobiliare facente parte del condominio convenuto, impugnava per Cassazione la sentenza della Corte di appello che aveva rigettato l'impugnazione da essa proposta avverso la delibera assunta dall'assemblea.

- Queste le tesi contrapposte:
 - la condomina adduceva di non essere stata regolarmente convocata a tale riunione assembleare,
 - il condominio replicava di "aver inviato l'avviso via mail alla società all'indirizzo utilizzato nelle conversazioni con l'amministratore e al quale aveva chiesto di ricevere comunicazioni e documenti concernenti il Condominio".
- Il Tribunale rigettava l'impugnazione, adducendo che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale era stato trasmesso alla condomina attrice via mail all'indirizzo da essa utilizzato nei messaggi di interlocuzione con l'amministratore condominiale, espressamente autorizzandolo, a servirsene, in via esclusiva, **per "tutte le future comunicazioni e documentazioni"**, così evidentemente intendendo derogare alle diverse formalità imposte dall'art. 66, comma 3, disp. att. c.c.
- La Corte d'Appello confermava la decisione, rilevando che:
 - a) che la censura posta dall'appellante non atteneva ad una violazione dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., disposizione di per sé derogabile da prassi contrarie adottate dai condomini, quanto alla *condotta tenuta dall'amministratore*, che avrebbe "ignorato l'importanza della convocazione assembleare e le implicazioni di possibili omissioni", avvalendosi della posta elettronica ordinaria invece che "della posta certificata o di quella raccomandata";
 - b) il condominio aveva invece assolto al proprio onere di provare il regolare invio dell'avviso di convocazione all'indirizzo mail di posta elettronica ordinaria indicato dalla società appellante in precedente comunicazione, avente il seguente tenore: "*la prego, infine, per questioni logistiche, di inviare tutte le future comunicazioni e documentazioni esclusivamente a "(Omissis)", con ciò derogandosi alle diverse formalità imposte dall'art. 66, comma 3, disp. att. c.c.*
 - c) che il regolamento condominiale non prescrive l'adozione di alcuna specifica formalità nella comunicazione dell'avviso di convocazione ai condomini, lasciando

pertanto libero l'amministratore di effettuarla mediante (anche) un semplice "avviso scritto".

Ritiene la Corte che l'unico motivo del ricorso, che denunciava la violazione o falsa applicazione degli artt. 66 disp. att. c.c., 1335, 2697 e 2729 c.c. fosse fondato, posto che si censurava la conclusione per cui doveva ritenersi a carico del condominio l'onere di provare l'avvenuta e tempestiva convocazione di tutti gli aventi diritto all'adunanza assembleare: spettava – dunque – al condominio dimostrare la ricezione dell'avviso della mail.

Queste le ragioni della decisione classificatoria assunta

- nell'esercizio del potere di qualificazione in diritto dei fatti, la Corte di cassazione può ritenere fondata la questione, sollevata dal ricorso, per una ragione giuridica diversa da quella specificamente indicata dalla parte e individuata d'ufficio, con il solo limite che tale individuazione deve avvenire sulla base dei fatti per come accertati nelle fasi di merito ed esposti nel ricorso per cassazione e nella stessa sentenza impugnata (Cass. n. 6935 del 2007; n. 3437 del 2014; n. 18775 del 2017)
- in concreto, quando la legge, come nella specie l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c., **prescrive forme determinate**, ovvero particolari mezzi di trasmissione, per la comunicazione di una **dichiarazione recettizia**, la censura di violazione o falsa applicazione dell'art. 1335 c.c. onera comunque la Corte di cassazione di verificare la sussistenza della operatività della presunzione di conoscenza stabilita da tale disposizione in rapporto all'impiego di dette forme legali.

In concreto, il motivo di ricorso è fondato, in quanto **non può dirsi validamente eseguito l'avviso di convocazione all'assemblea condominiale mediante messaggio di posta elettronica ordinaria:**

- secondo la più recente giurisprudenza (Cass. n. 6735 del 2020) la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale,
 - in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale;
 - la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava, peraltro, l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti
- l'**art. 66, terzo comma, disp. att. c.c.**, dopo le modifiche operate dalla legge n. 220 del 2012, stabilisce per l'esecuzione della preventiva convocazione di tutti i condomini di un edificio alla adunanza assembleare (quale requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione in essa presa) **forme determinate**
 - **posta raccomandata,**
 - **posta elettronica certificata,**
 - **fax**
 - **consegna a mano**
- si tratta di elencazione **“tassativa”**: l'assemblea non può validamente deliberare, né l'**amministratore** può comunque disporre, che gli avvisi di convocazione delle future riunioni siano inoltrati mediante messaggio di posta elettronica ordinaria (o altre forme

ordinarie, diverse da quelle contemplate dall'art. 66 disp. att.), non valendo la regola del "raggiungimento dello scopo

- principio che – tuttavia – può esser temperato dal **regolamento condominiale**, allo scopo di garantire un sollecito svolgimento di tutte le attività concernenti i comuni interessi, **può stabilire forme alternative di comunicazione**, sempre che esse, tuttavia, prescelgano un valido sistema **convenzionale di presunzione di conoscenza** degli avvisi diretti agli aventi diritto, tale non rivelandosi il messaggio di posta elettronica semplice. Opera, invero, il limite dell'art. 72 disp. att. c.c., il quale, prescrive che "i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69"
- la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea è **atto recettizio**
 - **solo la posta elettronica certificata (e non la e-mail)**, consentendo di ritenere la stessa giunta all'indirizzo del destinatario nel momento in cui il sistema genera la **ricevuta di accettazione e di consegna** del messaggio nella casella del destinatario, determina una **presunzione di conoscenza** dell'atto analoga a quella prevista, per le dichiarazioni negoziali, dall'art. 1335 c.c.
 - l'art. 66, comma 3, **non contempla, invero, il messaggio di posta elettronica semplice**, giacché esso non consente di ritenere in alcun modo comprovata la consegna della mail all'indirizzo del destinatario:
 - "con l'invio a casella email ordinaria vengono a *mancare tutti quei sistemi di corredo della certezza della comunicazione* che consentono, pur se la mail non sia in concreto letta, di averne per verificati gli effetti legali per il solo fatto che essa sia pervenuta presso l'indirizzo di posta certificata del destinatario"
 - la "*ricevuta di avvenuta consegna*, propria solo della regolare notifica a mezzo Pec, *non (è) sostituibile, con validi effetti legali*, da eventuali forme meno rigorose di analoga documentazione della posta mail ordinaria" (Cass. n. 35922 e n. 15345 del 2023)
 - parimenti irrilevante – conclude la Corte - è la comunicazione inoltrata dalla condomina circa l'utilizzabilità del proprio indirizzo di posta elettronica ordinaria da parte dell'amministratore, né l'esistenza di una eventuale prassi formatasi in tal senso: **l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c.**, nel dettare, come già sottolineato, forme determinate per la convocazione di tutti i condomini all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), **prevede una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità** e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con **esclusione dell'autonomia privata**.

A conclusione di questo sistemico (assolutamente inedito) percorso argomentativo la corte enuncia il seguente principio di diritto: **l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i**

partecipanti, con esclusione della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempra modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice.

- ancora sull'imputabilità soggettiva dell'obbligo risarcitorio in caso di successione nella titolarità dominicale di proprietà solitaria: l'obbligazione risarcitoria è collegata all'illecito aquiliano e – dunque – non ha natura di obligatio propter rem -

Con **Cassazione civile sez. II, 18/06/2025, n.16435**, la Cassazione prende nuovamente posizione sull'individuazione del soggetto tenuto al ristoro del danno in caso di successione nella proprietà solitaria.

La società condomina conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale condominio, chiedendo di accertare l'illegittimità della delibera assunta dal Condominio nel corso dell'assemblea condominiale straordinaria, che era stata convocata per assumere le decisioni conseguenti alla pronuncia della sentenza della Corte d'Appello, in sede di giudizio di rinvio dalla Corte di cassazione. Il condominio era stato condannato a corrispondere ingenti importi a titolo di risarcimento del danno in favore di alcuni condomini proprietari di garages e magazzini posti nel secondo piano interrato, danneggiati in occasione di episodi di esondazione, a causa della cattiva gestione da parte del Condominio delle pompe di aspirazione di proprietà condominiale.

L'assemblea aveva *autorizzato l'amministratore a iniziare una trattativa* volta a pervenire a una definizione conciliativa della lite ed a corrispondere immediatamente un primo versamento in favore dei condomini vincitori della causa, prendendo a base il piano rateale di rimborsi previsto nella proposta conciliativa.

A fondamento dell'impugnazione *l'impugnante deduceva di avere acquistato la propria unità immobiliare dai precedenti proprietari, i quali, prima della vendita, avevano raggiunto un accordo transattivo con i quattro condomini danneggiati*, corrispondendo, dopo la sentenza di primo grado, l'importo convenuto negozialmente. L'attrice chiedeva, dunque, l'annullamento della delibera nelle parti in cui poneva a suo carico (quale avente causa) l'obbligo di pagare pro-quota un primo acconto in favore dei danneggiati, dovendosi considerare la società estranea a tale obbligazione, quale conseguenza dell'accordo transattivo e non essendo all'epoca del verificarsi dei fatti dannosi la medesima parte della compagine condominiale.

Il Tribunale rigettava la domanda, rilevando il difetto di interesse ad agire in riferimento al punto dell'ordine del giorno che autorizzava l'amministratore a iniziare la trattativa, trattandosi di punto dal carattere meramente programmatico e comunque di iniziativa di per sé utile a tutti i condomini, e affermando l'obbligo in capo all'impugnante di corrispondere l'importo deliberato, in virtù del principio c.d. dell'*ambulatorietà passiva*, operante nei rapporti tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare.

Anche la Corte di Appello rigettava l'impugnazione, rilevando l'inopponibilità al Condominio della transazione precedentemente stipulata dai danti causa dell'appellante con i soggetti danneggiati, in virtù del principio di *relatività degli effetti del contratto ex art. 1372 c.c.*, e affermando che secondo i principi generali *il singolo condomino è obbligato a contribuire in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare alle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni* e quindi

anche a rifondere i danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari a causa di malgoverno delle parti comuni.

La Cassazione condivide la denunciata violazione degli artt. 1104, 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., 2051 c.c., fondata sul rilievo che *la ricorrente non è subentrata nel debito dei suoi danti causa e, conseguentemente, non deve partecipare all'esborso della somma necessaria* per risarcire i condomini danneggiati.

Secondo gli impugnanti la Corte d'Appello ha ritenuto che la ricorrente (successiva acquirente) fosse subentrata nel debito dei condomini alienanti per due ragioni:

- perché l'art. 63 disp. att. c.c. si riferisce agli oneri condominiali = **l'obbligazione risarcitoria** del condomino, per un illecito del condominio, sia un'obbligazione propter rem, che transita con la cosa, mentre invece **l'art. 63** è disposizione che va collegata con gli artt. 1104 e 1123 c.c. e *si riferisce alle spese necessarie per la conservazione e il godimento della cosa comune*, limitando la responsabilità dell'acquirente ai contributi relativi all'anno in corso e in quello precedente: il risarcimento del danno – aggiungeva la Corte di prossimità - nasce dal mancato rispetto di un obbligo, ossia da una obbligazione di fare collegata al possesso delle cose comuni, di cui i condomini hanno la custodia ed è quindi una obbligazione personale
- perché il debito del condominio è stato accertato definitivamente in epoca successiva all'acquisto dell'unità immobiliare = anche a volere ritenere applicabile l'art. 63 disp. att. c.c., la ricorrente *non è subentrata nella obbligazione in quanto la stessa è sorta oltre dieci anni prima del suo subentro* ai precedenti condomini, mentre la disposizione limita il subentro del cessionario nell'obbligo di contribuzione del cedente soltanto ai contributi per l'anno in corso e per quello precedente

La Corte, come anticipato, ritiene la fondato il motivo.

E' errato il convincimento manifestato dalla Corte di Appello, secondo il quale, in relazione al risarcimento dei danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari a causa di malgoverno delle parti comuni, vale la stessa regola dell'obbligo per il singolo condomino di contribuire alle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni, così che non avrebbe rilievo liberatorio la circostanza che la ricorrente non fosse condomina al momento del verificarsi dell'evento dannoso in quanto, subentrando nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio, è subentrata nei rapporti, attivi e passivi, connessi a tale comproprietà.

La fallanza di tale argomentare, osserva la Corte, emerge in considerazione dell'ammaestramento, assunto dalle SS.UU. (Cass., sez. un., n. 9449/2016; cfr. anche Cass. n. 18855/2013; Cass. sez. un., n. 2951/2016) secondo il quale:

- **il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune è un terzo che subisce un danno per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione della cosa comune,**
- **il che implica la chiara natura extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al titolare, con conseguente esclusione della natura di obbligazione propter rem del danno cagionato dal bene comune e la riconducibilità di detta responsabilità nell'ambito dell'illecito aquiliano;**

- una volta esclusa l'applicabilità della disciplina delle obbligazioni reali, **deve escludersi che l'acquirente di una porzione condominiale possa essere ritenuto gravato degli obblighi risarcitori sorti in conseguenza di un fatto dannoso verificatosi prima dell'acquisto, dovendo quindi dei detti danni rispondere il proprietario della unità immobiliare al momento del fatto**).

La Cassazione si premura di censurare l'argomentare della Corte di prossimità secondo il quale il principio enunciato dalle sezioni unite non troverebbe applicazione nel caso in esame, essendo stato dettato in relazione a una ipotesi di responsabilità per infiltrazioni derivanti da un lastrico in uso esclusivo a un condomino.

Infatti, osserva la Cassazione, le sezioni unite hanno infatti precisato che **anche nel caso di uso esclusivo di un bene comune il proprietario dell'appartamento danneggiato è un terzo**, allo stesso modo del proprietario danneggiato da un bene comune di uso non esclusivo, il che implica *"la chiara natura extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al titolare dell'uso esclusivo del lastrico e, per la natura comune del bene, dello stesso condominio"*.

Da ciò la disposta cassazione con rinvio demandando al giudice di appello di decidere la causa la causa attenendosi al principio di diritto sopra ricordato, cioè quello in forza del quale *l'obbligo risarcitorio da illecito non è obligatio propter rem e, quindi, è privo del carattere dell'ambulatorietà, facendo, di contro, carico al soggetto che – al momento in cui il danno al condomino (terzo danneggiato) si è verificato rivestiva la qualità di condomino e non a chi tale qualifica ha assunto solo successivamente*.

- proprietà della colonna d'aria sovrastante il solaio grezzo e disciplina delle cose comuni: una particolare ipotesi di condominio -

Una singolare situazione di condominio è quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 21/06/2025, n.16622**, dove si discute dell'acquisto non di una proprietà solitaria, bensì della porzione di un piano di calpestio.

È proprio su questa base che i convenuti resistevano alla domanda degli attori che reclamavano il diritto di proprietà esclusiva, libera da servitù, di un vano ripostiglio sul quale i condomini avevano avviato l'installazione (poi non portata a termine) d'un ascensore, con condanna dei convenuti a non utilizzare l'area in questione.

La domanda venne accolta in primo grado, ma rigettata in appello.

Il ricorso per Cassazione proposto dagli attori, soccombenti in appello, venne rigettato sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Premette la Corte una breve ricapitolazione in fatto della vicenda:

- la Corte distrettuale rimprovera al Tribunale di avere valorizzato l'annotazione di "vano ripostiglio" di cui alla planimetria allegata al contratto, senza tener in adeguato conto del contenuto complessivo dello strumento negoziale, in primo luogo di quello testuale diretto all'individuazione del bene trasferito
- erano stati -infatti - alienati solo i lastrici solari, sui quali i singoli acquirenti avrebbero poi, per loro conto, provveduto a edificare i loro rispettivi appartamenti
- si richiama la dizione testuale del contratto, col quale si era stabilito che la destinazione era da intendersi indicativa "di larga massima"

- conclude, dunque, affermando che : "... dall'esame dei rogiti risulta che i condomini appellanti avevano acquistato dai comuni dante causa il c. d. ius ad aedificandum, trasformatosi in un diritto reale di proprietà sui rispettivi immobili costruiti, sicché è di testuale evidenza che **oggetto della compravendita non è stato un appartamento delimitato da muri ma una semplice porzione del piano di calpestio dell'immobile in via di costruzione, con evidente esclusione dell'area libera**, originariamente identificata come vano ripostiglio nella planimetria progettuale elaborata dai due dante causa ed allegata al rogito, *poiché non solo in corrispondenza dello stesso è stato acclarato essere mai esistito un piano di calpestio, ma gli stessi coniugi ... con comportamento successivo concludente, nella planimetria di accatastamento registrata al competente ufficio, dopo l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'appartamento, indicavano tale area come vano ascensore, al pari degli altri condomini.*

Questo accertamento (che, cioè, i ricorrenti, siccome gli altri condomini, non comprarono una unità abitativa, facente parte d'un edificio, definita, sia pure in parte da completare o rifinire, bensi, e diversamente, il nudo lastrico allo stato grezzo, con il diritto di edificare su esso il rispettivo appartamento, del quale non esisteva neppure una sommaria o approssimativa definizione) non è sindacabile in sede di legittimità.

Se ne deve concludere, dice la Corte, che essi **non acquistarono, di conseguenza, le aree ideali facenti parte della struttura del fabbricato, quali proiezioni astratte della colonna d'aria ricompresa all'interno dell'edificio, ma non fruibile e praticabile dai singoli acquirenti per l'assenza di lastrico per tutta la sua superficie e così per ogni piano.**

In una tale ipotesi (non essendo allegata o accertata l'esistenza di una diversa pattuizione negoziale)

- la "res" acquistata non poteva comprendere che solo il soprasuolo (il lastrico) venduto
- il resto, come ogni altra parte non di proprietà esclusiva, costituitosi ope legis il condominio, è di proprietà condominiale, ai sensi dell'art. 117 cod. civ. (cfr., fra le ultime, Cass. n. 32857/2023).

Affermazione che si traduce nel seguente principio di diritto: "L'acquirente del solaio o lastrico allo stato grezzo di un edificio, con diritto di edificare il proprio appartamento, non diviene proprietario, salvo che diversamente risulti inequivocamente dal titolo, della porzione di colonna d'aria priva di tramezzature e, pertanto, da lui non usufruibile, che andrà a far parte della proprietà condominiale, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.".

Ecco – dunque- un' altra delle innumeri possibili applicazioni dell' istituto del condominio, che può interagire non solo nel caso di acquisto di proprietà solitarie, ma anche qualora venga condivisa (tra gli aventi causa) un' unità ideale (nella specie, una porzione indivisa del piano di calpestio) che attribuisce non una specifica proprietà individuata preventivamente, ma – esclusivamente - uno ius ad aedificandum su detto spazio che si trasforma in un diritto reale di proprietà sui rispettivi immobili una volta che essi siano effettivamente costruiti.

- su una singolare ipotesi di contenzioso sul compenso dell'amministratore e manleva del condominio nei confronti del condomino moroso -

E' rilevante per la fattispecie concreta esaminata nelle fasi di merito la decisione di **Cassazione civile sez. II, 21/06/2025, n.16616,**

Il Giudice di pace ingiungeva al Condominio di pagare al ricorrente, cessato amministratore, il compenso per l'attività di amministratore svolta dal 2009 al 2013, oltre interessi legali e spese del procedimento monitorio.

Il Condominio proponeva opposizione avverso il decreto e, in via riconvenzionale, faceva valere domanda di manleva nei confronti di un condomino moroso, che veniva chiamato in causa; nel corso del giudizio il Condominio versava parte delle somme ingiunte, per cui il Giudice di pace, riconosciuto l'intervenuto parziale pagamento delle somme, revocava il decreto ingiuntivo e accertava che il Condominio era debitore della residua somma.

Veniva respinta la domanda di manleva proposta dal Condominio nei confronti del condomino moroso, ritenendo che non costituisse prova dell'esistenza del credito nei suoi confronti il bilancio approvato dall'assemblea condominiale.

Il Condominio impugnava tale sentenza lamentando che il primo giudice non aveva ritenuto assolto il proprio onere probatorio in relazione al credito vantato nei confronti del moroso chiamato in manleva.

Il Tribunale accoglieva l'appello del Condominio, riconoscendo valore probatorio al bilancio consuntivo approvato dall'assemblea condominiale con delibera non impugnata, e in riforma della sentenza di primo grado condannava in condomino moroso a "corrispondere al condominio la somma residualmente ritenuta dovuta, manlevando il condominio medesimo da ogni onere per credito di del cessato amministratore".

Il gravame di Cassazione riguardava, peraltro, solo il governo delle spese di causa, trovando - quindi - integrale conferma nel resto la gravata decisione, che merita - appunto - segnalazione proprio con riferimento alla quaestio facti esaminata ed alla sua normativa ricostruzione (che - peraltro - ha trovato giudiziale conferma): l'amministratore, originario attore, ha visto accolta la domanda da lui proposta nei confronti del condominio, che ha scelto di chiamare in garanzia il condomino, chiamata in garanzia che in appello si è rivelata fondata, tanto che il condomino chiamato è stato condannato a manlevare il Condominio.

- va decisa in pubblica udienza la questione afferente alla definizione dei confini della categoria dell'eccesso di potere in relazione ai poteri discrezionali che l'assemblea -

La pronuncia interlocutoria di **Cassazione civile sez. II, 24/06/2025, n.16880**.

Merita di esser segnalata per l'evidenza che dà ad una specifica situazione giuridica: Documenti correlati

Una condolina impugnava una delibera adottata dall'assemblea dei condomini, contestando - tra le altre cose - l'eccesso di potere in relazione ai punti aventi ad oggetto l'"analisi dei preventivi per i lavori di straordinaria manutenzione" e l'"approvazione di uno dei preventivi").

L'assemblea - infatti - aveva (con determinazione sicuramente "singolare") *subordinato* l'approvazione di lavori condominiali di straordinaria manutenzione alla chiusura definitiva delle liti promosse dalla ricorrente nei confronti del Condominio.

IL Tribunale rigettava la domanda, con decisione confermata in corte di appello, avverso la quale proponeva ricorso la condolina impugnante deducendo:

a. violazione e falsa applicazione degli artt. 1136, ultimo comma, e 1137 c.c., per avere la Corte d'Appello escluso la nullità o annullabilità della delibera per l'assenza di verbalizzazione sul punto 7 all'ordine del giorno;

b. violazione e falsa applicazione degli artt. 1137, 1175, 1375, 1102 e 1105 c.c., per non avere la Corte d'Appello riconosciuto **l'eccesso di potere esercitato dalla maggioranza dei condomini**, che ha condizionato l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria alla chiusura dei contenziosi pendenti, così ledendo da un lato il diritto alla tutela giurisdizionale della ricorrente e dall'altro lato l'interesse dell'ente collettivo all'esecuzione dei lavori necessari per la conservazione di un bene comune.

La Corte di Cassazione evidenziava che quest' ultimo motivo poneva **la questione dei confini della categoria dell'eccesso di potere in relazione ai poteri discrezionali che l'assemblea esercita quale organo della volontà dei condomini**.

Si tratta di questione di diritto di particolare rilevanza, della quale il Collegio ritiene opportuna la trattazione in pubblica udienza: non resta – dunque – che attendere la sentenza.

- un riepilogo sull'applicazione del "criterio di attribuzione" definito dall'art.1117 c.c. : non è "probatio diabolica" -

Di attribuzione ai condomini di beni classificabili come comuni ex art.1117 c.c. si occupa **Cassazione civile sez. II, 24/06/2025, n.16886**.

La Corte di appello respingeva (riformando la decisione di primo grado) la domanda dell'attore, il quale assumendo di essere proprietaria di una porzione di fabbricato circondata su tutti i lati da una corte sulla quale era collocato un piccolo manufatto a forma rettangolare (aperto su un lato e costituito, oltre che dal muro perimetrale dell'edificio, da due bassi muretti in sasso di circa 20 - 30 cm) ad uso di concimaia (cd. diruto) e deposito attrezzi agricoli, il quale era legato da vincolo di pertinenzialità all'intero fabbricato rurale, si doleva del fatto che i convenuti, nel 2006, avevano arbitrariamente trasformato in un piccolo volume tecnico a servizio esclusivo della loro porzione di proprietà individuale. Come accennato la Corte di prossimità (riformando la decisione di primo grado) rigettava la domanda volta ad ottenere *la condanna dei convenuti alla demolizione del manufatto e di altre opere minori realizzate sulla corte comune* (costruzione di una pavimentazione in cemento armato, collocazione di un casottino in lamiera contenente la bombola del gas ad uso esclusivo della loro abitazione, installazione di un pozzetto di ispezione per le acque piovane e di un pozzetto di ispezione per le acque reflue, apertura di tre vedute dirette sulla corte comune senza il rispetto della distanza ex art. 905 c.c.).

Per quel che qui interessa, rilevava la corte che l'attrice, la quale, in sostanza, ha proposto una domanda di rivendicazione, non ha provato di essere comproprietaria del manufatto (cd. diruto) del quale lamenta di essere stata spossessata dai convenuti: sulla proprietà di tale manufatto, peraltro, vi era controversia tra le parti, ma che *il tribunale "ha dato per scontata e per dimostrata" e che i convenuti avevano contestato rivendicando il bene come proprio in quanto bene pertinenziale alla loro residua proprietà*. (ed avanzando, in subordine, un'eccezione di usucapione, non esaminata dal primo giudice).

Il secondo motivo, ritenuto fondato dalla Cassazione, denunciava violazione degli artt. 948, 1117, 2697 e 2728 c.c. Ciò in quanto la sentenza impugnata aveva rigettato la domanda

dell'attrice, accolta in primo grado, di condanna dei convenuti alla demolizione del manufatto, *valorizzando il presupposto giuridico che, trattandosi di azione di rivendicazione, l'attrice non ha fornito la prova rigorosa (cd. probatio diabolica) di essere proprietaria o comproprietaria del manufatto*, del quale lamenta l'arbitraria trasformazione, da parte dei convenuti, in volume tecnico, adibito a servizio esclusivo della loro proprietà individuale, e quindi la sottrazione all'uso comune.

Il giudice distrettuale – deduceva parte ricorrente - avrebbe trascurato il principio di cui all'art. 1117 c.c. che pone la presunzione di condominialità di un bene destinato oggettivamente e concretamente a servizio comune: *risulterebbe evidente la natura condominiale del manufatto in questione che insiste, come altre costruzioni ad uso agricolo, sul cortile comune circostante il fabbricato condominiale.*

Per dimostrare la fondatezza del motivo, la Corte ritiene necessario definire la **cornice, normativa e giurisprudenziale, di riferimento: l'art. 1117 c.c.**, stabilisce che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo, le cose elencate nei nn. 1, 2 e 3 della stessa disposizione.

E allora:

- il fondamento della situazione di condominialità - che riguarda anche i cortili - risiede nel rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni (quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c.) ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso (Cass. nn. 884/2018)
- le Sezioni Unite (sentenza n. 7449 del 1993) hanno chiarito che l'art. 1117 c.c., contrariamente a quanto affermato dalla precedente giurisprudenza, non formula una presunzione legale di comunione, ma si limita a stabilire che i beni in esso elencati sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva dal titolo, che può essere costituito o dal **regolamento** contrattuale o dal complesso degli **atti di acquisto** delle singole unità immobiliari o, infine, dall'usucapione
- tale meccanismo presuntivo (secondo l'accezione sopra indicata), che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della "res", sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo (quindi, verificata la sussistenza – secondo i canoni posti dall'art. 1117, rispettivamente, co. primo e secondo – per l'invocazione dell'operatività del criterio legale di attribuzione della proprietà):
 - il condomino reclamante è dispensato dall'onere di provare il suo diritto attraverso la cosiddetta "probatio diabolica",
 - spetterà, semmai, al singolo condomino, che pretenda di essere titolare esclusivo di un bene comune ex art. 1117 c.c., dare la prova della sua proprietà individuale
- è, peraltro, l'orientamento consolidato quello in forza del quale, in tema di condominio negli edifici, per **tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c.** non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo **sufficiente, per presumerne la natura condominiale,**
 - **che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo,**

- e cioè sia **collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva** dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova (Sez. 2, Sentenza n. 15372 del 01/12/2000, Rv. 542349 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 07/05/2010, Rv. 613094 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 9035 del 05/05/2016, Rv. 639879 - 01, in motivazione; Sez. 2, Ordinanza n. 20593 del 07/08/2018, Rv. 650001 - 01; Sez. 2, Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020, Rv. 657106 - 02; Sez. 2, Ordinanza n. 1615 del 16/01/2024, Rv. 669934 - 02).

Nel concreto, osserva la Cassazione, la sentenza di primo grado, correttamente aveva accolto la domanda principale dell'attrice sul rilievo che *il manufatto avesse natura condominiale in quanto posto "sull'area cortilizia circostante l'edificio condominiale"*. In altri termini, il primo giudice, compiendo un accertamento di fatto, aveva ravvisato la proprietà comune del manufatto in quanto insistente sul cortile comune avvinto da un vincolo di condominialità con il fabbricato suddiviso nelle porzioni di proprietà esclusiva delle parti.

Mentre la Corte di appello ha errato, laddove ha respinto la domanda dell'attrice perché la stessa parte non avrebbe provato, con il rigore richiesto per la rivendicazione, la comproprietà del manufatto. Quel che – invece – il giudice di prossimità avrebbe dovuto fare è di (a) verificare la sussistenza o meno del nesso di condominialità tra il manufatto e il fabbricato ex art. 1117 c.c. (b) e, quindi, di fare applicazione della regola probatoria secondo cui, nel caso di esistenza della situazione di condominialità, spetta al condomino che afferma la proprietà esclusiva della cosa comune darne la prova, (b.1) sulla base di un **titolo contrario** (b.2) oppure perché la cosa (nella specie, il manufatto) **non rientrava proprio nel novero** di quelle comuni perché, per le sue caratteristiche strutturali, serviva soltanto all'uso e al godimento della porzione di fabbricato oggetto del loro autonomo diritto di proprietà.

Ed è proprio questo l'accertamento che è demandato al giudice del merito, in sede di rinvio.

- ancora sulla legittimazione dell'amministratore e sulla non necessità del litisconsorzio, ove si discuta di risarcimento del danno -

Cosa avviene nel caso in cui la delibera di autorizzazione alla lite è adottata dall'assemblea con un quorum insufficiente? La risposta la dà **Cassazione civile sez. II, 24/06/2025, n.16889**.

Sulla premessa che la *delibera dell'assemblea del condominio convenuto che autorizzava l'amministratore a rilasciare la procura alle liti al procuratore per appellare la sentenza di primo grado era stata assunta dall'assemblea in assenza del quorum minimo di 500 millesimi previsto dall'art. 1136 commi 2 e 4 c.c.*, poiché alla votazione erano presenti condòmini che rappresentavano 438 millesimi, **le ricorrenti lamentano che la Corte d'appello abbia ritenuto valida ed efficace la stessa delibera per non essere stata impugnata nel termine di trenta giorni**.

La Cassazione richiama un "recente" precedente, che ha risolto la questione posta dal motivo (cfr. Sez. 2, Sentenza n. 18003 del 01/07/2024) Questa decisione si è - condivisibilmente, dice la Cassazione - discostandosi da altro arresto, Cass. 37739/2022 (menzionata dall'ordinanza interlocutoria n. 5211/2024 della terza sezione), affermando che, allorché l'amministratore abbia **esperito un'azione concernente le parti comuni dell'edificio, ma eccedente dai limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., previa autorizzazione dell'assemblea, il giudice non può**

accertare incidentalmente che la deliberazione autorizzativa non è stata approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 4 c.c.

Una tanto secondo l'ordinario principio (posto anche dalle SS.UU.) secondo il quale **una delibera adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge è annullabile** e perciò, ove non impugnata dai condòmini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Sempre facendo riferimento al precedente citato (e confermato⁹ ribadisce la corte che, **fino a quando la delibera di autorizzazione alla lite annullabile non sia annullata** (quale conseguenza dell'esercizio di un potere di parte e della necessaria pronuncia di una sentenza costitutiva), **il giudice deve ritenere legittimamente instaurato il contraddittorio**, in quanto l'atto annullabile produce gli effetti di cui è capace finché non sia annullato e, ove sia decorso il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento, esso resta definitivamente e automaticamente valido.

Quindi, bene ha fatto la Corte a respingere l'eccezione di difetto di legittimazione (perché il mancato rispetto del quorum non avrebbe legittimato l'amministratore a rilasciare la procura al difensore) per difetto di tempestiva impugnazione della delibera autorizzativa: l'eventuale invalidità (sotto il profilo del mancato rispetto delle maggioranze) della delibera dell'assemblea che attribuiva all'amministratore il potere di azione, poteva essere messa in crisi soltanto con specifiche e tempestive azioni, volte ad impugnare la decisione assembleare al fine di ottenerne la declaratoria di inefficacia. Una chiosa in tema di integrità del contraddittorio. Ribadisce la Corte che (citando a conforto, "Sez. 3, Sentenza n. 10208 del 10/05/2011 Sez. 2, Ordinanza n. 2634 del 04/02/2021") "(t)ra i **comproprietari** di un immobile sussiste **litisconsorzio necessario** passivo quando sia domandata nei loro confronti la **condanna ad un "facere"** (nella specie, eliminazione di una situazione di pericolo causata dalla loro proprietà), mentre sussiste **litisconsorzio solo facoltativo** quando nei loro confronti sia domandata la **condanna al risarcimento** del danno, posto che risulta indubitabile che la pretesa risarcitoria non comporta, sul piano processuale, il contestuale esercizio della relativa azione nei confronti di tutti quanti i danneggiati.

Come hanno precisato le SS.UU. (Sentenza n. 1900 del 27/01/2025,) la ragione del litisconsorzio si collega all'opzione del legislatore volta a *sottrarre alle parti viene la disponibilità del risultato del processo, essendo stato attribuito al giudice il potere di impedire la pronuncia di sentenze inutili perché rese solo "inter pauciores"* e perciò inidonee ad affermare in concreto la "voluntas legis".

Un tale rischio, chiosa la Corte, non è nemmeno ipotizzabile rispetto alla domanda di risarcimento del danno che l'attore assume di aver subito per effetto (com'è concretamente avvenuto) del malfunzionamento dell'impianto fognaria appartenente ai due condominii. Una domanda risarcitoria di tal fatta non comportava il litisconsorzio necessario tra i due condomini (facenti parte del supercondominio dove si era realizzato il danno). Diverso sarebbe il caso (laddove – di contro – si deve affermare la sussistenza del litisconsorzio) in cui – alla richiesta di condanna risarcitoria – fosse affiancata quella volta ad ottenere l'accertamento dell'obbligo all'esecuzione degli interventi necessari per eliminare la causa del danno.

Ricorda, conclusivamente, la Corte, per completezza richiama Cass. n. 2623/2021, secondo al quale:

- l' obbligazione risarcitoria trova la propria fonte immediata non nei doveri legali o convenzionali di provvedere alla manutenzione dell'impianto, bensì nel disposto dell'art. 2051 c.c.,
- ai fini dell'accertamento della responsabilità, occorre rinvenire
 - la prova di una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso,
 - la prova dell'esistenza di un effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe il dovere di vigilare onde evitare che produca danni a terzi (v. Cass. n. 22179/2014);
- il precedente riguarda proprio un impianto fognario posto in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici costituiti in distinti condominii, giacché oggettivamente e stabilmente destinato all'uso od al godimento di tutti i fabbricati;
- infine, stabilisce che "(r)ispetto a tale impianto trova comunque applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione, e perciò opera la presunzione legale di condominialità, ma sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/2010, n. 13883; Cass. Sez. 2, 02/03/2007, n. 4973)";

- un' ulteriore conferma – con riguardo all' impugnazione della delibera – del criterio distintivo affermato dalle SS.UU. tra nullità ed annullabilità -

E' confermativa di principi che possono, ormai, dirsi incontrovertibilmente accertati, il dictum di **Cassazione civile sez. II, 24/06/2025, n.16892**.

In sede di impugnazione (rigettata in entrambi i gradi) dai giudici del merito avevano rigettato il gravame che qualificava la decisione assembleare impugnata come viziata da eccesso di potere perché il rendiconto era stato approvato in assenza dei documenti giustificativi di spesa.

Si imputava alla Corte di non avere rilevato che il Tribunale aveva omesso di pronunciare sull'erroneo criterio di riparto delle spese e di avere reputato legittimo un criterio arbitrario, che determinava la nullità della decisione assembleare, in quanto tale impugnabile in ogni tempo in deroga al termine perentorio fissato dall'art. 1137 c.c.

L'assemblea, eccedendo le competenze di cui all'art. 1135 c.c., avrebbe, così, addossato all'attrice una spesa a titolo di risarcimento del danno, in violazione dell'ordinario criterio di riparto sancito dall'art. 1123 c.c., in assenza dell'indefettibile accertamento giudiziale della responsabilità della condolina.

a) sul riparto di spesa

Ricorda la Corte che *i diversi profili di censura collidono con i principi di diritto enunciati dalle Sezioni Unite di questa Corte, ai quali al contrario la Corte d'appello si è attenuta:*

- in tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini che
 - mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali,
 - hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" -

- quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume";
- al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente **annullabili** e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c., con l'ulteriore precisazione, da parte della stessa giurisprudenza, che sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 comma 2 c.c. (Corte Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021);
- nella specie si trattava di atto rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea condominiale ripartire tra i partecipanti le spese, e soggiunge che spettava all'attrice impugnare la delibera che approvava la spesa: delibera, tuttavia, che non era più impugnabile per decorrenza del termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c.
- sempre **Cass. Sez. U. n. 9839/2021 (che, in motivazione, richiama Cass. Sez. U. n. 4806/2005)**, osserva
 - ciascun condomino è tenuto, secondo quanto prescrive l'art. 1137 c.c., a far valere l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di trenta giorni decorrente, per i condòmini assenti, dalla comunicazione della deliberazione (e, per i condòmini dissenzienti o astenuti, dalla data della sua approvazione),
 - in mancanza la delibera si consolida e diviene valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio
 - l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente (vedi Cass. n. 15288/2005);

b) sulla questione completezza di informazione ed obbligo di allegazione dei documenti all'avviso di convocazione

Con il secondo motivo di ricorso, ci si doleva del fatto che la sentenza impugnata avesse avrebbe negato l'obbligo dell'amministratore di fornire alla condomina i documenti giustificativi della spesa in contestazione, trascurando che questo obbligo discende dalle regole del mandato, fattispecie contrattuale entro la quale, nell'ambito della materia condominiale, è sussumibile l'incarico dell'amministratore, e che soprattutto alla luce delle modifiche alla disciplina del condominio negli edifici apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, i partecipanti hanno diritto a prendere visione

della documentazione del condominio al fine di esercitare il potere di controllo che (nella tipologia contrattuale di riferimento) spetta al mandante. Anche questo motivo è disatteso:

a: ricorda la Cassazione che, ancor prima dell'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, essa ha ripetutamente affermato che l'obbligo di rendiconto che, quale mandatario con rappresentanza dei condòmini, l'amministratore è tenuto a osservare con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, può dirsi adempiuto quando egli abbia fornito la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, (a) non soltanto della **somma incassata** e dell'**entità e causale degli esborsi**, (b) ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (Sez. 6-2, Ordinanza n. 1186 del 17/01/2019, Rv. 652163 - 01; in continuità con Sez. 3, Sentenza n. 19991 del 14/11/2012, Rv. 624285 - 01, richiamata a pag. 18 del ricorso per cassazione).

b: Gli artt. 1129, comma 2, c.c. e 1130 - bis c.c., come novellati dalla legge n. 220 del 2012, prevedono

b.1. la **facoltà dei condòmini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in qualsiasi tempo**, non necessariamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, sempreché l'esercizio del diritto di accesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione, ponendosi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c.;

b.2. al condomino istante - il quale non è tenuto a specificare le ragioni della richiesta - fa capo l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio della facoltà in parola (Cass. Sez. 2, 22/07/2022, n. 22958; Cass. Sez. VI - 2, 28/07/2020, n. 15996; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159).

c: il giudice di appello (con accertamento in fatto, insindacabile in sede di legittimità) ha precisato che tale obbligo di esibizione e comunicazione-rendicontazione Il giudice d'appello non si è discostato da questi principi e, con giudizio di fatto, non è concretamente sorto, in assenza dell'indispensabile, preventiva richiesta dell'appellante, posto che non vi è stata formale richiesta di visionare i documenti giustificativi, essendosi – in concreto – il ricorrente limitato a contestare il criterio adottato in concreto per dar corso al riparto della spesa.

- ribadita la nullità della delibera assembleare per impossibilità giuridica dell'oggetto, in relazione alle attribuzioni dell'assemblea: metodo decisionale e metodo contrattuale -

Di Cassazione civile sez. II, 24/06/2025, n.16893

cale qui parlare, anche se il pronunciamento è pressoché ripetitivo di arresti più che consolidati. Denunciava il ricorrente che la Corte di merito avesse violato gli artt. 843 e 1135 c.c.: sulla avendo al delibera impugnata (e confermata in sede di impugnazione) disposto che *gli accessi alla copertura del fabbricato condominiale, qualora occorrenti per effettuarvi interventi di manutenzione ordinaria, devono "essere consentiti dai proprietari i cui appartamenti siano ubicati all'ultimo piano.*

Il motivo, dice la Corte, è infondato, atteso che (Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, che afferma un principio di portata generale applicabile sia perché post-riforma) uno dei casi in cui la deliberazione dell'assemblea dei condòmini deve ritenersi viziata da nullità è quello della

"impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico, da intendersi riferito al contenuto (cosiddetto decism) della deliberazione". L'impossibilità giuridica dell'oggetto, in particolare, va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea: l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi **solo della gestione dei beni e dei servizi comuni.**

Ciò porta ad escludere che l'assemblea possa "occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi" (in termini, Cass. n. 16953 del 2022).

Questo – dunque – il principio espressamente enunciato: *in materia di condominio edilizio, l'assemblea condominiale non può occuparsi dei beni di proprietà esclusiva dei singoli condòmini o di terzi, sicché è nulla, perché non rientra nelle attribuzioni dell'assemblea (come, nella fattispecie in esame, ha correttamente affermato la sentenza impugnata), la deliberazione assembleare che disponga che, in caso di necessità, l'accesso al tetto dell'edificio condominiale (parte comune ex art. 1117 n. 1 c.c.), in assenza del consenso unanime dei condòmini, avvenga passando sulla proprietà esclusiva del proprietario di una singola unità immobiliare dell'edificio.*

- criteri di riparto della spesa nel caso di rifacimento del piano viario, che funge anche da copertura a proprietà – garages e box auto – sottostanti: si applica analogicamente – e con riferimento al canone dell' utilitas - l'art. 1125 c.c. (soffitti, volte e solai) e non l'art. 1126 (lastrico solare di uso – e proprietà – esclusivo e non comune a tutti i condòmini -

Un' interessante (e ricorrente) caso è quello esaminato da **Cassazione civile sez. II, 24/06/2025, n.16890.**

I proprietari di un'unità immobiliare solitaria impugnarono la delibera adottata dall'assemblea del Condominio che approvava il rifacimento del piano viario della strada privata utilizzata da tutti i condòmini dei nove Condomini del Supercondominio, con la ripartizione delle spese.

Assumevano esser stata tale delibera adottata in violazione dell'art. 1126 c.c., chiedendo, per l'effetto, che il Tribunale adito disponesse che il costo delle opere venisse posto per un terzo a carico dei condòmini e per due terzi a carico dei proprietari dei box ed autorimesse sottostanti alla strada privata.

Il Supercondominio convenuto chiese il rigetto della domanda sul rilievo che era stato applicato il criterio di ripartizione delle spese previsto dalle due tabelle millesimali.

Il Tribunale in accoglimento della domanda annullò la delibera impugnata, ritenendo applicabile l'art. 1125 c.c. con il riparto delle spese del piano viario nella misura del 50% a carico dei Condomini (nel senso di edifici condominiali facenti parte del Supercondominio) e l'altro 50% a carico dei proprietari esclusivi delle autorimesse sottostanti. Di fatto, come si vede, il Tribunale ha fatto applicazione del disposto dell'art. 1125 c.c.

La proprietaria di due autorimesse sottostanti il piano viario proponeva proposto appello principale e ha dedotto la violazione del regolamento contrattuale chiedendo il rigetto della domanda degli attori ed in subordine proponendo un diverso criterio di riparto.

La Corte d'appello rigettava il gravame (meglio, i gravami essendo stato proposto anche appello incidentale).

Questa determinazione veniva ricorsa per Cassazione, ma la Corte adita confermava la bontà dell'interpretazione fornita dai giudici di prossimità.

Sulla premessa che, per per giurisprudenza costante della Corte, *l'interpretazione delle clausole di un regolamento contrattuale contenenti criteri convenzionali di ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle cose comuni è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale ovvero per l'omesso esame di un fatto storico, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c.* (Sez. 2, Ordinanza n. 23128 del 19/08/2021, Rv. 662142 – 01), rileva la Corte l'infondatezza del motivo per quanto attiene alla censura in punto di violazione dell'art. 1125 c.c.:

- il principio di diritto da applicare era quello, in forza del quale, in materia di condominio, qualora si debba procedere alla **riparazione del cortile o viale di accesso** all'edificio condominiale, che **funga anche da copertura** per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese **non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., ma si deve, invece, applicare analogicamente l'art. 1125 c.c.**, il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il **pavimento del piano superiore a chi, con l'uso esclusivo della stessa, determina la necessità della inerente manutenzione**, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c. (Sez. 2, Ordinanza n. 30935 del 29/11/2018, Rv. 651599 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 23250 del 31/07/2023, Rv. 668705 – 01), cioè secondo il canone dell' utilitas: trattandosi di cose destinate a *servire i condomini in maniera differenziata, “in proporzione all'uso che ciascuno può farne”* ;
- in concreto, correttamente la Corte d'appello, ha posto le spese per il rifacimento della strada privata per metà a carico dei nove condomini che compongono il **Supercondominio** e per metà a carico dei **proprietari delle sottostanti autorimesse** dopo avere stabilito, che *"la strada ... funge da copertura del piano sottostante ove sono ubicate le autorimesse assegnate in via esclusiva ai singoli proprietari"*.

- legittimazione dei singoli condomini e nullità della delibera che deliberare su beni di proprietà esclusiva dei singoli condomini; ancora sulla nullità della delibera per impossibilità giuridica dell'oggetto -

Dell' autonoma legittimazione dei singoli condomini (secondo il canone della “concorrenza”) si occupa **Cassazione civile sez. II, 24/06/2025, n.16893**

La questione emerge in sede di legittimità essendo stata eccepita l' inammissibilità del ricorso proposto da due condomini, in una causa avente ad oggetto l' impugnazione di una delibera assembleare, limitatamente all'approvazione di alcuni degli argomenti posti all' o.d.g.

La Corte di appello aveva parzialmente riformato la decisione di primo grado, rilevando che

(i) risultava fondata la censura secondo cui l'autorizzazione da parte dell'assemblea dell'apertura di fori nel muro di confine integrasse gli estremi della costituzione di una servitù di stillicidio, come tale possibile solo se approvata da tutti i condòmini

(ii) al contrario di quanto affermato dal Tribunale, la delibera del condominio doveva essere annullata anche nella parte riguardante la previsione che l'accesso alla copertura del fabbricato dovesse avvenire passando per la proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano, non rientrando nelle attribuzioni dell'assemblea la possibilità di deliberare, in assenza del consenso espresso dei condòmini interessati, interventi od opere riguardanti beni o porzioni di proprietà individuale.

Il ricorso per Cassazione veniva proposto da due condòmini, in proprio e nell'interesse del Condominio.

a) sulla legittimazione concorrente

La Corte ritiene infondate le eccezioni di inammissibilità del ricorso svolte dai controricorrenti, ciò in quanto il termine breve per notificare il ricorso per cassazione, è stata tempestivamente eseguita, mediante posta elettronica certificata, il giorno di scadenza, poco dopo le ore 21:

- la questione dell'orario della notifica a mezzo PEC è stata oggetto di intervento della Corte costituzionale che, con sentenza n. 75 del 2019, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 16 - septies del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 (convertito, con modificazioni, nella legge 11 agosto 2014, n. 114) nella parte in cui prevede che la notifica eseguita con modalità telematiche la cui ricevuta di accettazione è generata dopo le ore 21 ed entro le ore 24 si perfeziona per il notificante alle ore 7 del giorno successivo, anziché al momento di generazione della predetta ricevuta;
- non è stato violato l'art. 83 comma 3 c.p.c.: la procura alle liti esiste ed è stata depositata in formato cartaceo al momento dell'iscrizione della causa al ruolo; inoltre, come è attestato dalla relazione di notifica allegata alla PEC mediante la quale è stato notificato il ricorso, vi è espressa attestazione di conformità della procura scansionata all'originale depositato in formato cartaceo;
- **i condòmini sono legittimati a proporre ricorso per cassazione** alla luce dell'orientamento di questa Corte per il quale, nelle controversie condominiali che (come nella presente vicenda processuale) investono **i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente**, in mancanza di personalità giuridica del condominio, **con quello dell'amministratore** -di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" (Cass. Sez. U., n. 10934/2019; in termini, tra le altre, Sez. 2, n. 16934/2023, n. 29251/2024, n. 4193/2025): principi, come sappiamo, ben noti, ma che è sempre bene ricordare.

b) sui poteri dell'assemblea e sulla conseguente nullità della deliberazione

La Corte richiama e ribadisce l'arresto di Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839 - con riferimento alla disciplina del condominio successiva all'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012 (ma il principio ha una portata generale e trova applicazione anche per le delibere adottate anche in epoca anteriore alla riforma del 2012) - uno dei casi in cui la deliberazione dell'assemblea dei condòmini deve ritenersi viziata da **nullità** è quello della **"impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico**, da intendersi riferito al contenuto (cosiddetto decisum) della deliberazione".

L'impossibilità giuridica dell'oggetto, in particolare, **va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea**: l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale,

- può occuparsi **solo** della **gestione dei beni e dei servizi comuni**
- non può mai "occuparsi dei **beni appartenenti in proprietà esclusiva** ai singoli condòmini o a terzi,
- quando si discute di **proprietà solitarie** (richiamano gli Ermellini il precedente di Cass. n. 16953 del 2022). qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al **metodo contrattuale**, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi"

Questo il "principio di diritto" affermato: *in materia di condominio edilizio, l'assemblea condominiale non può occuparsi dei beni di proprietà esclusiva dei singoli condòmini o di terzi, sicché è nulla, perché non rientra nelle attribuzioni dell'assemblea, la deliberazione assembleare che disponga che, in caso di necessità, l'accesso al tetto dell'edificio condominiale (parte comune ex art. 1117 n. 1 c.c.), in assenza del consenso unanime dei condòmini, avvenga passando sulla proprietà esclusiva del proprietario di una singola unità immobiliare dell'edificio.*

- ancora sui limiti al godimento solitario imposti dal regolamento condominiale e sulla loro opponibilità ai terzi -

Dell'efficacia delle "servitù reciproche" definite dai regolamenti contrattuali torna ad occuparsi i **Cassazione civile sez. II, 24/06/2025, n.16894**

Ribadisce la Corte esser noto (cfr., in proposito Cass. n. 2770 del 2025) che le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, poiché costituiscono servitù reciproche, devono perciò (A) **essere approvate o modificate mediante espressione di una volontà contrattuale**, e quindi con il consenso di tutti i condòmini, (B) mentre la loro **opponibilità ai terzi acquirenti**, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, **rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione del relativo peso** (Cass. n. 23 del 2004; n. 5626 del 2002; Cass. n. 4693 del 2001; Cass. n. 49 del 1992; n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020; n. 24526 del 2022; n. 21024 del 2016).

E, dunque, per l'effetto,

- un regolamento condominiale può efficacemente porre limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condòmini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, solo se le medesime limitazioni siano **enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito**, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario
- il contenuto del diritto di servitù si concreta nel corrispondente **dovere di ciascun condomino di astenersi dalle attività vietate**, quale che sia, in concreto, l'entità della compressione o della riduzione delle condizioni di vantaggio derivanti - come *qualitas fundi*, cioè con carattere di realtà - ai reciproci fondi dominanti, e perciò indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare del Condominio o degli altri condòmini a far cessare impedimenti e turbative

- **non** è è **rispettosa** di questa perimetrazione (esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio) la formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio operata non mediante **elencazione delle attività vietate**, ma mediante **generico riferimento ai pregiudizi** che si ha intenzione di evitare (quali, ad esempio, l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione, semmai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare (Cass. n. 15222 del 2023; n. 38639 del 2021; n. 33104 del 2021; n. 24188 del 2021; n. 21307 del 2016; n. 23 del 2004)
- il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle **espressioni letterali usate**, per cui per la loro effettiva determinazione concreta debbono esser richiamate le norme in tema di interpretazione dei contratti. In primis, l'art. 1362 c.c., che prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la **comune intenzione delle parti** senza limitarsi al senso letterale delle parole, intendendosi così ribadire, da parte del legislatore, che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile
- si ribadisce, infatti, che l' **interpretazione delle clausole** di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, è sindacabile in sede di legittimità **solo (a) per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale**, ovvero per (b) **l'omesso esame di fatto storico** ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. n. 16384 del 2018; n. 14460 del 2011; n. 17893 del 2009).

- condominio, appalto, vizi costruttivi e responsabilità – verso il condominio – del direttore dei lavori -

È significativo, anche nella più generale ottica della definizione della responsabilità professionale, quanto deciso da **Cassazione civile sez. III, 24/06/2025, n.16987**.

Il caso: l'impresa appaltatrice conveniva al giudizio del Tribunale il Condominio chiedendone la condanna al pagamento del residuo prezzo dovuto per l'adempimento del contratto di appalto, assumendo di aver esattamente e diligentemente adempiuto.

Si costituì in giudizio il Condominio, contestando la corretta esecuzione dei lavori da parte della società attrice e chiedendo in via riconvenzionale che la stessa fosse condannata ad eliminare a sue spese le difformità e i vizi delle opere.

Il condominio chiedeva, altresì, di essere autorizzato alla chiamata in causa dell' architetto – direttore dei lavori, affinché fosse condannato a restituire quanto percepito come compenso della sua opera e a tenere indenne il Condominio di quanto esso dovesse essere condannato a pagare alla società Attrice.

Si costituiva anche il chiamato che chiedeva il rigetto delle domande avanzate dal Condominio nei suoi confronti e sollecitando la chiamata in causa della società di assicurazioni con cui aveva stipulato una polizza, onde essere dalla medesima manlevato in caso di condanna.

Si costituiva anche la Compagnia, che chiedeva il riconoscimento della non operatività della garanzia ai sensi degli artt. 1892 e 1893 cod. civ. (dichiarazioni inesatte e reticenti dell'assicurato) e, dall'altro, il rigetto di ogni domanda risarcitoria avanzata nei confronti dell'assicurato.

Il Tribunale:

- la domanda della società attrice,
- condannò, per l'effetto, il Condominio a pagare alla medesima l'importo residualmente dovuto
- condannò il professionista direttore dei lavori
 - a pagare al Condominio l'importo richiesto (in sostanza l'intero ammontare di quanto dovuto all'impresa),
 - a restituire l'importo percepito quale compenso dell'opera prestata in favore del Condominio,
- condannò infine la compagnia assicuratrice a manlevare il professionista assicurato da tutti gli importi che lo stesso era stato condannato a pagare al Condominio convenuto.

La sentenza venne impugnata (in via principale) dalla compagnia e in via incidentale dal professionista. Appello che trovò accoglimento, incontrando la decisione di primo grado parziale riforma:

- veniva accolto l'appello della società assicuratrice, con conseguente rigetto della domanda di manleva proposta nei suoi confronti (perché la sentenza del Tribunale aveva accolto la domanda di manleva avanzata dall'assicurato senza in alcun modo valutare le questioni di inoperatività della polizza sollevate dalla società di assicurazioni)
- veniva integralmente respinto l'appello incidentale del professionista

Nel dettaglio in giudice di appello valorizzava la previsione degli artt. 1892 e 1893 cod. civ. e il contenuto dell'art. 7 della polizza assicurativa in oggetto, mettendo in evidenza come *il contratto contenesse una clausola claim's made*. Quest'ultima, a detta della Corte di merito, è *compatibile con le clausole che pongono a carico dell'assicurato l'obbligo di rendere dichiarazioni complete e veritiere* in relazione alla concreta rappresentazione del rischio nel momento in cui il contratto viene concluso. L'assicurato, cioè, è tenuto a dichiarare non solo di non aver avuto richieste risarcitorie, ma anche di non essere a conoscenza dell'esistenza di situazioni idonee a fondare una sua eventuale responsabilità.

Nello specifico (sull'**appello – accolto – della compagnia**) :

- il Condominio aveva contestato al direttore dei lavori le sue inadempienze con due lettere rispettivamente del 31 agosto e del 7 settembre 2009, il che rendeva concreto il rischio di un possibile contenzioso sulla sua responsabilità professionale;
- elemento, questo, che l'assicurato avrebbe dovuto rendere noto alla società di assicurazione (al momento della stipula del contratto di assicurazione)
- la causa tra la società e condominio era stata iscritta a ruolo il 15 febbraio 2010, mentre la polizza assicurativa era stata stipulata dal professionista solo il successivo 30 aprile 2010, quando il d.l. era certamente a conoscenza del contenzioso pendente
- le dichiarazioni rese dal professionista erano da ritenere reticenti ai sensi degli artt. 1892 e 1893
- la società assicuratrice non poteva essere considerata decaduta dall'azione di annullamento, posto che nel caso di specie *il sinistro si era verificato prima che la stessa fosse venuta a conoscenza dell'inesattezza o reticenza delle dichiarazioni*, per cui era da ritenere sufficiente

che l'assicuratore invocasse la violazione degli obblighi di dichiarazione fedele per essere esentato dalla prestazione della garanzia.

Per quel che riguarda l'appello incidentale – rigettato – del professionista

- "il direttore dei lavori, pur prestando un'opera professionale in esecuzione di un'*obbligazione di mezzi* e non di risultato,
- è chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti *l'impiego di peculiari competenze tecniche*
- deve *utilizzare le proprie risorse intellettive e operative*
- per *assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta* di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della diligenza quam in concreto"
- nel caso in esame era emerso che il professionista
 - non aveva esercitato i dovuti controlli e la necessaria attività di vigilanza durante lo svolgimento dei lavori, rimanendo inerte;
 - aveva "sottoscritto il verbale di fine lavori, certificando anche l'esecuzione a regola d'arte dell'intervento manutentivo, nonostante i gravi difetti dell'opera.

Proponeva (vanamente) ricorso per cassazione il professionista-direttore dei lavori, che – appunto – la Corte rigettava sulla scorta del seguente percorso argomentativo:

a. è orientamento costantemente consolidato (e confermato) quello in forza del quale, in tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, **il direttore dei lavori**, pur prestando un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi e non di risultato, è **chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche** e deve utilizzare le proprie risorse intellettive e operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, **il risultato che il committente-preponente si aspetta** di conseguire, per cui il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della diligenza quam in concreto

b. tra le obbligazioni del direttore dei lavori, pertanto, nelle obbligazioni del direttore dei lavori l'**accertamento della conformità** sia della **progressiva realizzazione** dell'opera al progetto, sia delle **modalità dell'esecuzione** di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi

c. pertanto, non si sottrae, a **responsabilità** (ordinanza 7 febbraio 2020, n. 2913, e 9 aprile 2024, n. 9572, e 18 ottobre 2024, n. 27045)

- **il professionista che ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo,**
- di **controllarne l'ottemperanza** da parte dell'appaltatore e, in difetto, di riferirne al committente .

Più che correttamente la Corte del merito ha rilevato:

- una serie di inadempienze riconducibili a responsabilità del direttore dei lavori

- tutte da ricondurre, in ultima analisi, ad un comportamento gravemente omissivo del direttore dei lavori che si è manifestato sotto vari aspetti:
 - l'inerzia in relazione all'espletamento dei dovuti controlli,
 - le omesse segnalazioni alla parte committente, cioè il Condominio, circa la "necessità di ulteriori interventi tali da scongiurare un esito o risultato come quello di causa"
 - mancato avvertimento al condominio della necessità di interventi correttivi da parte dell'impresa appaltatrice
 - ulteriore e decisivo elemento fondante la responsabilità del professionista, si rinviene nella **sottoscrizione del verbale di fine lavori** contenente la certificazione che l'intervento manutentivo si era svolto a regola d'arte: questo elemento – dice la Corte - basterebbe anche da solo a fondare la responsabilità del d.l., perché è evidente che
 - la parte committente, cioè il condominio, non poteva avere le conoscenze tecniche necessarie per valutare l'operato della società appaltatrice
 - solo il direttore dei lavori che, essendo in possesso delle conoscenze tecniche, avrebbe potuto (e dovuto) contestare i vizi e le difformità esistenti, cosa che egli non ha fatto
 - d'altra parte, che la **firma liberatoria del direttore dei lavori** ha determinato, a carico del Condominio, la decadenza dalla possibilità di far valere i vizi e difetti dell'opera

Una chiosa sulla ritenuta non operatività della garanzia assicurativa: la Cassazione conferma che l'obbligo posto a carico dell'assicuratore dall'art. 1892, secondo comma, cod. civ., di denunciare il contratto entro tre mesi dalla conoscenza dell'inesattezza o della reticenza non vale in ogni situazione: in particolare non sussiste quando il sinistro si verifichi anteriormente al decorso del termine suddetto e, ancora più, ove avvenga prima che l'assicuratore sia venuto a sapere dell'inesattezza o reticenza della dichiarazione, essendo **sufficiente**, in questi casi, per sottrarsi al pagamento dell'indennizzo, che l'assicuratore stesso invochi, anche mediante **eccezione**, la **violazione dolosa o colposa dell'obbligo**, esistente a carico dell'assicurato, di rendere dichiarazioni complete e veritiere sulle circostanze relative alla rappresentazione del rischio (così - dice testualmente la Corte - tra le altre, le sentenze 12 novembre 1985, n. 5519, 4 marzo 2003, n. 3165, 4 gennaio 2010, n. 11, 13 luglio 2010, n. 16406, 6 giugno 2014, n. 12831, nonché l'ordinanza 21 gennaio 2020, n. 1166, e le successive ordinanze 19 giugno 2020, n. 11905, e 25 marzo 2025, n. 7890).

Nello specifico, la non operatività è collegata al fatto che l'Amministratore del condominio (ecco qui un' ulteriore "allerta" per definire l'ambito della responsabilità dell'amministratore) aveva indirizzato due lettere di contestazione al direttore dei lavori, odierno ricorrente, nelle date del 31 agosto e 7 settembre 2009.

- condominio, criterio di attribuzione delle cose comuni, supposta turbativa e molestia per opere e manufatti realizzati su un'area di proprietà condominiale: ancora sull'art. 1117 c.c. -

Singolare la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 25/06/2025, n.17038.**

Un condomino conveniva al giudizio del Tribunale il proprietario dell'immobile (facente parte del condominio) concesso in locazione, al fine di far cessare ogni turbativa e molestia consistita in opere

e manufatti realizzati dal conduttore su un'area di proprietà condominiale, insistente tra il fabbricato e la strada comunale:

- un gazebo ancorato al cordolo di delimitazione del marciapiede di proprietà condominiale
- altra struttura per reggere una tenda motorizzata in plastica impermeabile, costituita da elementi in metallo stabilmente ancorati
- delimitazione dell'area occupata, installando due grossi travi orizzontali in legno, ciascuna a sostegno di una coppia di tende avvolgibili in plastica trasparente agganciate a coppie di fioriere con vasi in cemento, sì da poter chiudere perimetralmente e quasi completamente lo spazio sottostante la tenda motorizzata di copertura.

Secondo l'attore, era stato impedito il libero utilizzo dell'area ai condòmini, limitando l'uso dell'area comune, ostacolando la sosta ed il passaggio; occupando stabilmente l'area condominiale; alterando il decoro architettonico del fabbricato.

Il Tribunale accoglieva la domanda condannando i convenuti alla rimozione totale dei manufatti realizzati sul marciapiede sulla facciata condominiale e al ripristino dello status quo ante.

Anche la Corte d'Appello rigettava il gravame rilevando:

sostenendo - per quanto ancora qui di interesse:

- dall'istruttoria espletata è emerso che le opere, realizzate in tempi diversi, hanno in concreto ridotto per i condòmini l'utilizzo delle parti comuni;
- in ogni caso, l'alterazione del decoro architettonico di un fabbricato si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio;
- il regolamento condominiale non può vietare l'installazione di tende ma può disciplinarla indicando forme, dimensioni e colore al fine di mantenere il decoro dell'edificio
- era incontestabile la natura condominiale del marciapiede.

Il locatore soccombente ricorreva per cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte, che testualmente ribadiva, con specifico riguardo alla dedotta violazione dell'art. 1117 c.c. sulla comproprietà condominiale del marciapiede (le altre censure sono risolte con declaratoria di inammissibilità, per ragioni processuali): “è noto che l'individuazione delle parti comuni (nella specie, la porzione di marciapiede in contestazione) operata dall'**art. 1117 cod. civ.** non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini, vincibile con qualsiasi prova contraria; tale "presunzione" - che si sostanzia, nelle specie, nell'essere la porzione di marciapiede necessaria all'uso comune, ai fini dell'agile passaggio nella zona di ingresso allo stabile - dispensa il condominio o i singoli condòmini dalla prova del diritto, essendo, piuttosto, onere del singolo condòmino dare prova di un titolo contrario (per tutte: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 32432 del 22.11.2023).

(Anche) da ciò il rigetto del ricorso.

- quasi un obiter (conformativo) sulla responsabilità solidale di due diversi condomini che hanno causato un danno tenendo una condotta illecita distintamente attribuibile -

E' sufficiente riportare il passaggio motivazionale (confermativo di principi noti) con riferimento alle problematiche oggetto della presente disamina di **Cassazione civile sez. II, 26/06/2025, n.17237**

- in tema di rapporti **tra condomini**, nel giudizio instaurato a tutela della proprietà comune per la **eliminazione di opere abusive** compiute da alcuni condomini, **non è necessaria l'integrazione del contraddittorio** nei confronti di tutti gli altri comproprietari, dovendo i **singoli convenuti rispondere autonomamente** dell'addebitato proprio abuso e potendo ciascuno dei condomini agire individualmente a tutela del bene comune (Sez. 2, n. 1757 del 18 febbraio 1987: testualmente riportata nella motivazione)
- l'art. **2043 cod. civ.** fa sorgere l'obbligo del risarcimento dalla commissione di un **fatto doloso o colposo**, e si riferisce, quindi, all'azione del **soggetto che cagiona l'evento**
- mentre il successivo **art. 2055** considera, ai fini della solidarietà nel risarcimento, il "**fatto dannoso**", riguarda la posizione del **soggetto che subisce il danno**, e in cui favore è stabilita la solidarietà (Sez. 3, n. 6041 del 6 marzo 2010).

Questo il principio di diritto trasmesso al giudice del rinvio: "*Anche in tema di rapporti condominiali, del fatto illecito di un condomino che si aggiunga al fatto illecito di altro condomino nei confronti della cosa comune può essere chiamato a rispondere indifferentemente l'uno o l'altro degli autori, senza che debba aversi riguardo alla priorità nella commissione del fatto*".

- ancora un obiter sulla responsabilità da cosa in custodia -

Quasi un obiter conformativo quello reso da **Cassazione civile sez. III, 26/06/2025, n.17261**, Ricorda la Corte (nel disattendere la dedotta violazione del precetto di cui all'art. 2697 cod. civ.) affermando che una tale patologia è configurabile soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia **attribuito l'onere della prova** ad una parte diversa da quella che ne era gravata secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra **fatti costitutivi ed eccezioni** e non invece laddove oggetto di censura sia la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti (sindacabile, quest'ultima, in sede di legittimità, entro i ristretti limiti del "nuovo" art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.) (Cass., sez. 3, 29/05/2018, n. 13395), che – nel caso sottoposto al suo esame - il giudice d'appello, con motivazione adeguata e scevra da vizi logici, ha fatto corretta applicazione dei criteri di distribuzione dell'onere della prova, tenuto conto che

A) presupposti della responsabilità per i **danni da cose in custodia**, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., che debbono esser **provati dal danneggiato**, sono

a) la derivazione del **danno dalla cosa**

b) e la **custodia**, elementi costitutivi della fattispecie di responsabilità speciale, che devono essere provati dal danneggiato (Cass., sez. 3, 07/09/2023, n. 26142; Cass., sez. 3, 08/07/2024, n. 18518),

B) il **custode** (per liberarsi da responsabilità) deve fornire "la prova (liberatoria) della sussistenza del "**caso fortuito**", quale

a) fatto (impeditivo del diritto al risarcimento) che **esclude la derivazione** del danno dalla cosa custodita",

b) da intendere quale "fatto diverso dal fatto della cosa, **estraneo alla relazione custodiale**, che assorbe in sé l'efficienza causale dell'evento dannoso, escludendo che esso possa reputarsi cagionato

dalla res" (così, Cass., n. 26142/2023, cit.; Cass., sez. U, n. 20943 del 30/06/2022; Cass., sez. 3, 27/04/2023, n. 11152; Cass., sez. 3, 20/07/2023, n. 21675).

- non è invocabile l'art. 1102 c.c. nel caso di servitù su area condominiale a servizio di una proprietà estranea al condominio -

Di validità della delibera assembleare con riferimento al godimento effettivo delle proprietà solitarie si occupa **Cassazione civile sez. II, 26/06/2025, n.17277**,

Proponeva opposizione ex art. 1137 cod. civ. il condomino - proprietario solitario, per ottenere l'annullamento della delibera dell'assemblea che le aveva *negato l'autorizzazione all'esecuzione di alcuni lavori di ristrutturazione sulla sua proprietà, posta al piano terreno del fabbricato condominiale*, che prevedevano il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad abitativo (con quattro appartamenti) con sostituzione di porte e finestre alle aperture esistenti sulla facciata, l'installazione di due canne fumarie allo spigolo della facciata condominiale o lungo la parete condominiale non finestrata interna, il passaggio di tubazioni di scarico a servizio dei quattro appartamenti sotto il cortile di proprietà comune fino a raggiungere i pozzetti ubicati su una sua proprietà privata adiacente, ed il passaggio sul cortile comune per le auto dei proprietari dei quattro appartamenti, che sarebbero state parcheggiate sull'adiacente proprietà privata.

Il Condominio nel costituirsi in giudizio concludeva per la per la conferma della validità della delibera, che aveva negato l'autorizzazione sia perché aveva considerato le modifiche lesive dell'estetica dell'edificio, sia perché aveva ritenuto che le stesse con l'imposizione di servitù avrebbero comportato una riduzione di valore delle altre unità immobiliari del condominio.

Il Tribunale rigettava la domanda, ritenendo che le opere implicanti modifiche al muro esterno del condominio, determinando una *significativa alterazione dell'equilibrio architettonico* dell'edificio, dovessero essere autorizzate dal Condominio.

La Corte d'Appello riformava parzialmente la decisione gravata, dichiarando *illegittima la delibera impugnata nella parte in cui aveva negato l'autorizzazione alla chiusura delle porte vetrate esistenti ed all'apertura di porte e finestre sulla facciata, in quanto non lesive del decoro architettonico*, mentre rigettava nel resto l'impugnazione (l'installazione di tubature interrato nel resede comune e la realizzazione di un passaggio sulla proprietà condominiale, in funzione dell'utilizzo di un bene di proprietà esclusiva dell'appellante, legittimavano l'opposizione dell'assemblea, perché gli interventi si sarebbero risolti nell'asservimento di un bene comune all'utilità di altra proprietà individuale).

L'impugnante proponeva ricorso per cassazione, che – tuttavia – veniva rigettato.

Per quel che interessa il presente gravame, la ricorrente lamentava la violazione e falsa applicazione dell'art. 1027 cod. civ. e dell'art. 1102 cod. civ., avendo la Corte erroneamente ritenuto che il passaggio delle tubature di scarico degli appartamenti su una porzione di resede comune, determinasse la creazione di una servitù a carico dell'appellato, omettendo di rilevare che detto passaggio di tubature rientrava nelle facoltà consentite al condomino, il quale può trarre godimento dalla cosa comune nei limiti previsti dall'art. 1102 cod. civ.

Prospettazione sostanzialmente analoga (uso più intenso – anche attraverso modifiche - della cosa comune) sviluppava sull'erroneamente (a suo dire) ritenuto dalla Corte di prossimità costitutivo di servitù l'accesso ad un'area privata dell'odierna ricorrente adiacente il cortile condominiale.

La ragione del rigetto sta in ciò:

- **l'art. 1102 cod. civ. non é invocabile se, come nella specie, le servitù su area condominiale sono a servizio di una proprietà estranea al condominio,**
- questa è proprio la situazione concretamente realizzatasi, atteso che (con accertamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità) si è definito che l'area adiacente di proprietà esclusiva dell' impugnante era destinata, nel suo progetto, sia ad area di parcheggio dei veicoli dei proprietari dei quattro appartamenti nuovi, sia ad ospitare i pozzetti di confluenza degli scarichi a servizio di quegli appartamenti (in tal senso la Cassazione conferma i precedenti - Cass. 16.12.2024 n.32683 e Cass. n. 15787/2002 e Cass. n. 8397/2000 - “già citati dall'impugnata sentenza”)
- in pratica la Corte conferma l' ambito (ristretto) di applicabilità – in sede condominiale - della regola "nemini res sua servit", per cui nessuno può vantare una servitù su una cosa propria:
 - Cassazione civile sez. II, 28/08/2020, n.18038 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, alla stregua di una valutazione rimessa al giudice di merito.
 - Cass., Sez. II, 21 ottobre 2019 n. 26807 non può invocarsi, al fine di escludere la configurabilità di una servitù di veduta sul cortile di proprietà comune, il principio “nemini res sua servit”, il quale trova applicazione soltanto quando un unico soggetto è titolare del fondo servente e di quello dominante e non anche quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro.
 - Cassazione civile sez. II, 03/07/2024, n.18241 Non essendo possibile ipotizzare l'esistenza di un diritto di servitù a carico di un bene comune, a favore di un diverso bene di proprietà individuale di uno dei contitolari del fondo preteso servente, in funzione del principio del nemini res sua servit, e del fatto che il comproprietario ha comunque diritto di utilizzare la cosa comune nel rispetto delle norme in tema di comunione, e dunque nei limiti previsti dall'art. 1102 Cc, l'utilizzazione di un bene comune in concreto posta in essere da uno dei suoi comproprietari, mediante lo spostamento della condotta di scarico, non comporta un aggravio rispetto all'uso precedente.

- una controversia tra difensore e condominio: è prospettabile l'arricchimento sine causa in favore dell' avvocato che assiste il condominio, invalidamente officiato dall'amministratore , nell' ipotesi di controversia eccedente le competenze di costui? -

Di una situazione di conflittualità tra difensore e condominio si occupa **Cassazione civile sez. III, 30/06/2025, n.17641**

Il difensore otteneva decreto ingiuntivo nei confronti del Condominio per il pagamento reclamato a titolo di compensi professionali per la rappresentanza del Condominio dinanzi al TAR in un giudizio promosso da terzi, in cui l'ente era contro interessato.

Il Condominio proponeva opposizione, deducendo l'assenza di una delibera assembleare che autorizzasse l'amministratore pro tempore, a conferire il mandato all'avvocato. Chiamati in causa il cessato amministratore e, successivamente, la compagnia assicurativa di quest'ultimo il Giudice di Pace accoglieva l'opposizione, revocando il decreto ingiuntivo e condannando il l' amministratore cessato al risarcimento in favore del Condominio.

Di diverso avviso il Tribunale che accoglieva il gravame degli eredi del professionista subentrati al loro dante causa, *rigettando le domande proposte dal Condominio nei confronti dell'ex amministratore, per carenza di interesse, in assenza di condanna dell'ente al pagamento dei compensi professionali.*

Confermava, tuttavia, la revoca del decreto ingiuntivo, ritenendo *l'intervento dinanzi al TAR estraneo ai poteri dell'amministratore in assenza di preventiva autorizzazione assembleare.* Rigettava, infine, l'appello del difensore, rilevando l'infondatezza della domanda subordinata ex art. 2041 c.c., per difetto del requisito dell'arricchimento del Condominio.

Questi proponeva ricorso per Cassazione, tuttavia senza incontrare il favore della Corte.

La declaratoria di inammissibilità del gravame, si sviluppa sulla base del fatto che il motivo non individuava le specifiche censure valorizzate per affermare la ricorrenza dell' indebito arricchimento:

- (i) la concreta locupletazione del Condominio convenuto;
- (ii) la correlativa diminutio patrimonii subita dal professionista;
- (iii) l'assenza di giusta causa dello spostamento patrimoniale;
- (iv) e l'impossibilità di far valere un'altra azione fondata su titolo contrattuale, alla luce del carattere sussidiario dell'azione ex art. 2041 c.c. (cfr. Cass., Sez. Un., 05/12/2023, n. 33954 e 15/06/2015, n. 10798; Cass., Sez. III, 26/06/2018, n. 16793).

Il ricorso – osserva la corte – non indica in modo specifico tali presupposti, rendendo – dunque – attaccabile il gravame sotto il profilo del difetto di autosufficienza.

Non è, infatti, sufficiente – afferma la Corte - il generico richiamo all'attività professionale asseritamente svolta dal ricorrente in favore del Condominio, né la dedotta esistenza di corrispondenza informale, non accompagnati dall' **indicazione puntuale e circostanziata**

- **degli atti da cui si ricaverebbero l'effettiva utilitas ottenuta dall'ente collettivo**
- **il correlativo depauperamento dell'avvocato, unitamente alla loro rituale prospettazione e produzione nei precedenti gradi di merito.**

In termini più generali (e fornendo una iena-guida valorizzabile non solo nel rapporto con il difensore, ma in ogni altro rapporto che veda un professionista – qual è l'amministratore – interagire con il condominio) ricorda la Corte che, **ai fini dell'azione ex art. 2041 c.c., non assume rilievo il riconoscimento dell'utilitas da parte dell'arricchito, essendo sufficiente la prova oggettiva dello spostamento patrimoniale ingiustificato** (cfr. Cass., Sez. III, 26/06/2018, n. 16793, cit.).

Nel caso specifico, tuttavia, la parte ricorrente non ha fornito elementi idonei a dimostrare, nei termini richiesti, né l'esistenza di un'utilità economicamente valutabile ottenuta dal Condominio, né il nesso causale con l'attività svolta, né l'assenza di una causa giustificativa, profili questi rimessi all'onere di allegazione e prova incombente all'attore.

andrea andrich
avvocato in venezia