



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Luglio 2025

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

di particolare interesse in questo numero:

19121 condominio, appalto, obbligo di eliminazione dei vizi e legittimazione dell'amministratore: una precisazione sulla legittimazione dell'amministratore per i danni afferenti alle proprietà solitarie

19691 ancora sulla legittimazione (formale e sostanziale) dell'amministratore; eccezione di usucapione ed integrità del contraddittorio

19899 amministratore, mala gestio e resa del conto: la congruitazione della rendicontazione ha effetto sanante?

20052 sull'annullabilità delle deliberazioni dell'assemblea del supercondominio in caso di mancata nomina del rappresentante del condominio solitario, nell' ipotesi di supercondomini complesso. L'art. 63 d.a. si colloca in un momento anteriore cronologicamente alla delibera assembleare: la sua inosservanza non determina nullità, bensì annullabilità

20441 sull' allacciamento all' impianto citofonico condominiale asseritamente negato per mancato acquisto del terminale dalla società incaricata della predisposizione dell' impianto. Ancora sulla nullità della delibera in relazione alla richiesta di risarcimento del danno avanzata dal condomino per impossibilità di utilizzazione. Il rifacimento degli impianti è diverso dalla scelta del modello del citofono.

20540 una fattispecie di particolare interesse pratico: consumo (contestato) di risorsa idrica da parte del condominio e regole di correttezza e buona fede nella gestione del contratto

20541 Inesistenza della delibera assembleare; interventi urgenti e poteri (anche di ratifica) dell'assemblea e dell'amministratore. Differenza tra spesa urgente ex art. 1135 c.c. e ratifica assembleare della spesa. Sui poteri del consiglio di condominio.

20548 necessario il consenso unanime dei proprietari (anche se "nudi") per l'esecuzione di opere sulle aprti comuni: l' uso esclusivo non esclude la condominalità

20980 cortile comune, pari uso ed uso turnario disposto giudizialmente in sede di accertamento della proprietà comune; il giudice non può sostituirsi ai proprietari nel dettare le norme sull' utilizzo della cosa comune

21371 ancora un riepilogo sulla responsabilità del condominio da cosa in custodia ex art. 2051 c.c. riferita alle aprti comuni. Basta la prova del nesso di causalità materiale tra il danno e la cosa in custodia. Nello specifico danni alla sovrastante proprietà solitaria da cedimento del vespaio: vizi costrutti e rafforzamento dell' obbligo di custodia.

22105 una prima (poco condivisibile) pronuncia in tema di prededucibilità egli oneri condominiali

20541 Inesistenza della delibera assembleare; interventi urgenti e poteri (anche di ratifica) dell'assemblea e dell'amministratore. Differenza tra spesa urgente ex art. 1135 c.c. e ratifica assembleare della spesa. Sui poteri del consiglio di condominio

20534 ancora su opposizione a decreto ingiuntivo: una ulteriore conferma degli ammaestramenti delle SS.UU

20535 impugnazione di delibera e lavori straordinari: ritualità della convocazione e contenuto del verbale

20548 necessario il consenso unanime dei proprietari (anche se “nudi”) per l’esecuzione di opere sulle parti comuni: l’uso esclusivo non esclude la condominialità

20908 cortile comune, pari uso ed uso turnario disposto giudizialmente in sede di accertamento della proprietà comune; il giudice non può sostituirsi ai proprietari nel dettare le norme sull’utilizzo della cosa comune

22025 ancora su regolamento di condominio e regolamento di comunione, impugnabile per eccesso di potere (limitato presidio attribuito ai comunisti per superare il rigido limite del controllo di legittimità, riferito alla tutela dell’interesse comune

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

LUGLIO 2025

17793 sempre in tema di distanze tra costruzioni: ancora sui c.d. dieci metri

17831 una precisazione processuale sull' ammissibilità dell' appello avverso la sentenza che rigetta l' impugnazione a delibera

17980 condominio, surroga assicurativa per i danni arrecati al condominio a seguito di incendio causato da autovettura in proprietà solitaria

18497, 18550, 18503: ancora in tema di canone per l' occupazione di area pubblica e giudicato esterno: una controversia quasi seriale, sullo sfondo del presupposto per l'esigibilità del tributo

19121 condominio, appalto, obbligo di eliminazione dei vizi e legittimazione dell'amministratore: una precisazione sulla legittimazione dell'amministratore per i danni afferenti alle proprietà solitarie

19420 una questione limitrofa all' ambito condominiale: giudizio di divisione e prova della proprietà

19691 ancora sulla legittimazione (formale e sostanziale) dell'amministratore; eccezione di usucapione ed integrità del contraddittorio

19754 donazione di immobile e preventiva rinuncia all' indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c.

19776 ancora in tema di distanze: il piantamento di alberi: fusto diviso in rami e fusto che si diffonde in rami

19804 contratto di locazione e rimborso degli oneri accessori: un obiter in tema di prescrizione del diritto del locatore al rimborso

19838 un rilievo "in fatto" in tema di distacco e obbligo di contribuzione del distaccato: la questione irreversibilità

19856 impugnazione delibera assembleare ed "estensione" dell' invalidità

19894 una precisazione in tema di appalto, sulla possibile coesistenza di responsabilità

19899 amministratore, mala gestio e resa del conto: la congruitazione della rendicontazione ha effetto sanante?

20014 condominio, rimborso tariffa idrica per mancato funzionamento dell' impianto generale di depurazione

20052 sull'annullabilità delle deliberazioni dell'assemblea del supercondominio in caso di mancata nomina del rappresentante del condominio solitario, nell' ipotesi di supercondomini complesso. L'art. 63 d.a. si colloca in un momento anteriore cronologicamente alla delibera assembleare: la sua inosservanza non determina nullità, bensì annullabilità

20135 amministratore giudiziario e obbligo di rendicontazione dell' amministratore uscente (ed anche di quello giudizialmente nominato)

20138 lavori di rifacimento del tetto e del muro portante interno eseguiti, a seguito di terremoto, dal proprietario solitario che ne chiede (fondatamente) il rimborso agli altri comunitari

20142 una particolare applicazione del "se non risulta diversamente dal titolo"

20152 opere di scavo del sottosuolo nella proprietà solitaria, sua parziale appropriazione: (non) è semplice uso più intesso della cosa comune

20157 installazione di canna fumaria e regolamento condominiale

20167 ancora su presunzione di condominialità (1117 c.c.) e art. 948 c.c., nonché sul valore probatorio delle planimetrie catastali e delle fotografie in relazione all'accertamento del vincolo pertinenziale

20170 impugnazione delibera, utile esperimento della procedura di mediazione e soccombenza virtuale

20187 da condominiale a solitaria: sull'installazione e la manutenzione a spese del comune dei contatori idrometrici uno per ciascuna unità immobiliare: sull'onere della prova in tema di accertamento del debito del condominio; la prova negativa.

20258 ancora sull'impugnazione di delibera assembleare e sui limiti del controllo giurisdizionale

20281 Una (quasi monotona) conferma in tema di COSAP

20297 in tema di accesso alle proprietà solitarie attraverso una stradina condominiale presidiata da un cancello comune, e realizzazione da parte dell'proprietà solitaria di un distinto cancello di accesso alla proprietà solitaria: limiti legali e regolamentari al decoro architettonico

20424 decreto ingiuntivo per oneri condominiali e residualità della categoria giuridica della nullità

20441 sull'allacciamento all'impianto citofonico condominiale asseritamente negato per mancato acquisto del terminale dalla società incaricata della predisposizione dell'impianto. Ancora sulla nullità della delibera in relazione alla richiesta di risarcimento del danno avanzata dal condomino per impossibilità di utilizzazione. Il rifacimento degli impianti è diverso dalla scelta del modello del citofono.

20477 impugnazione di delibera assembleare e ripartizione delle spese legali sostenute dal condominio per la sua difesa in altro procedimento giudiziario promosso dagli impugnati

20528 impugnazione di delibera assembleare e riparto delle spese del rifacimento del manto di impermeabilizzazione della terrazza a livello di sua proprietà esclusiva

20534 ancora su opposizione a decreto ingiuntivo: una ulteriore conferma degli ammaestramenti delle SS.UU

20535 impugnazione di delibera e lavori straordinari: ritualità della convocazione e contenuto del verbale

20539 decreto ingiuntivo per oneri ed onere della prova: una conferma

20540 una fattispecie di particolare interesse pratico: consumo (contestato) di risorsa idrica da parte del condominio e regole di correttezza e buona fede nella gestione del contratto

20541 Inesistenza della delibera assembleare; interventi urgenti e poteri (anche di ratifica) dell'assemblea e dell'amministratore. Differenza tra spesa urgente ex art. 1135 c.c. e ratifica assembleare della spesa. Sui poteri del consiglio di condominio.

20544 un cenno sulla legittimazione processuale dell'amministratore: impugnazione di delibera assembleare e quorum (maggioranza o unanimità) per la disattivazione dell'impianto idrico

20546 il condomino danneggiato da bene condominiale è "terzo", ma – comunque – è tenuto alle spese di ripristino e di risarcimento

20548 necessario il consenso unanime dei proprietari (anche se "nudi") per l'esecuzione di opere sulle parti comuni: l'uso esclusivo non esclude la condominialità

20649 la conferma in un obiter: il condominio è consumatore

20971 ancora su decreto ingiuntivo ed onere della prova. Solidarietà "interna" tra i comproprietari, che non deroga alla regola della parzialità verso i terzi e

20973 sulla ritualità della convocazione (per e post riforma)

20908 cortile comune, pari uso ed uso turnario disposto giudizialmente in sede di accertamento della proprietà comune; il giudice non può sostituirsi ai proprietari nel dettare le norme sull' utilizzo della cosa comune

20992 ancora su contestazione sull' imputazione dei pagamenti ed impugnazione di delibera assembleare

20993 ancora sulla presunzione di condominialità

21292 ancora una precisazione in tema di violazione delle norme sulla distanze tra costruzioni e litisconsorzio necessario in tema di arretramento di più distinte proprietà

21317 ancora un riepilogo sulla responsabilità del condominio da cosa in custodia ex art. 2051 c.c. riferita alle aperti comuni. Basta la prova del nesso di causalità materiale tra il danno e la cosa in custodia. Nello specifico danni alla sovrastante proprietà solitaria da cedimento del vespaio:vizi costrutti e rafforzamento dell' obbligo di custodia.

21762 un riepilogo su risarcimento del danno ex art. 2051 c.c. : ribadito che si tratta di responsabilità oggettiva (anche **21763**).

21772 condominio, spostamento cabina ENEL per immissione di rumori. Una questione di legittimazione – titolarità passiva, sulla domanda di ristoro del danno e di spostamento della cabina

21828 ancora su condominio, appalto e decadenza (nelle specifico riferito allo sviluppo delle dinamiche assembleari)

21950 1117 c.c.; e presunzione di comproprietà del tetto del fabbricato condominiale: ancora in tema di litisconsorzio

22025 ancora su regolamento di condominio e regolamento di comunione, impugnabile per eccesso di potere (limitato presidio attribuito ai comunisti per superare il rigido limite del controllo di legittimità, riferito alla tutela dell' interesse comune)

22105 una prima (poco condivisibile) pronuncia in tema di prededucibilità egli oneri condominiali

- sempre in tema di distanze tra costruzioni: ancora sui c.d. dieci metri -

La violazione delle distanze è una sorta di “eterno ritorno” nelle controversie tra vicini. Non si sottrae al principio il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 01/07/2025, n.17793.**

Il proprietario di cinque unità immobiliari costituenti cinque proprietà solitarie e comproprietario della limitrofa strada privata, convenne in giudizio, il proprietario di un fabbricato confinante con la predetta strada privata, in quanto, *nell'area cortilitizia un tempo adibita a giardino, aveva realizzato una nuova costruzione in aderenza all'edificio già esistente, consistente in due piani e mansarda con finestre e copertura per metà a tetto e per metà a terrazza*, a distanza inferiore rispetto a quella prevista dal regolamento comunale e dal codice civile, chiedendone la condanna alla riduzione ripristino mediante abbattimento della costruzione realizzata a distanza illegale e al risarcimento del danno.

Il convenuto contestò le domande attoree, rappresentando di aver realizzato, con permesso del Comune, un porticato per il quale non doveva applicarsi la distanza minima di 10 mt. prevista per gli edifici di nuova costruzione con pareti finestrati, contestando la titolarità del diritto di proprietà dell'attore sulla strada, che doveva considerarsi di uso pubblico e quindi equiparata alle strade pubbliche per le quali non trovavano applicazione le norme sulle distanze, e chiese il rigetto delle domande e la condanna dell'attore per lite temeraria.

La domanda venne accolta dal Tribunale, con decisione confermata dal giudice di appello.

La Corte di appello rigettò il gravame, considerando pacifica la qualificazione dell'opera in termini di costruzione.

Veniva proposto ricorso per Cassazione, che la Corte accolse parzialmente, sulla premessa che il denunciato vizio di ultrapetizione riguarda solo il divieto, per il giudice, di attribuire alla parte un bene della vita diverso da quello richiesto (petitum mediato) oppure di emettere qualsiasi pronuncia su domanda nuova, quanto a causa petendi in esame riguarda, infatti e si riferisce soltanto all'ambito oggettivo della pronuncia, e non anche le ragioni di diritto e di fatto assunte a sostegno della decisione (Cass. Sez. 2, 26/1/2021, n. 1616), precisa la Corte:

- il d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, ha efficacia di legge dello Stato, essendo stato emanato su delega del legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 - quinques (c.d. legge urbanistica), dunque:
 - **le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica** (Cass., Sez. U, 07/07/2011, n. 14953, Rv. 617949), con la conseguenza che, come chiarito da Cass., Sez. 2, 12/12/2017, n. 29732, non massimata,
 - **le distanze "minime" tra fabbricati per ciascuna zona territoriale omogenea, dettate dall'art. 9 del ridetto d.m., acquistano efficacia precettiva, in quanto integrativa dell'art. 873 cod. civ.** anche nei rapporti tra privati, sia quando siano recepite dallo strumento urbanistico, sia quando vi siano inserite automaticamente sia in caso di disposizioni contrastanti con il suddetto d.m., sia di mancata previsione di norme sulle distanze

- ai fini dell'esonero dall'obbligo dell'osservanza delle distanze legali nelle costruzioni, può essere invocata la **presunzione iuris tantum di demanialità** stabilita dall'art. 22 della legge 20 marzo 1865 n. 2248 all. F, restato in vigore anche dopo il D.Lgs. 1 dicembre 2009, n. 179, il quale stabilisce che "Il suolo delle strade nazionali è proprietà dello Stato; quello delle strade provinciali appartiene alle province ed è di proprietà dei comuni il suolo delle strade comunali. (...). Nell'interno delle città e villaggi fanno parte delle strade comunali, le piazze, gli spazi e i vicoli ad esse adiacenti e aperti sul solo pubblico, restando però ferme le consuetudini, le convenzioni esistenti e i diritti acquisiti"
- l'operatività della **presunzione iuris tantum di demanialità** contenuta nella suddetta disposizione anche agli effetti degli artt. 879, secondo comma, e 905, terzo comma, cod. civ., rispetto alle piazze, agli spazi ed ai vicoli **all'interno delle città, adiacenti alle strade comunali o aperti sul suolo pubblico**, postula, in sostanza:
 - l'ubicazione delle aree all'interno dell'abitato;
 - l'immediata contiguità di esse alla via pubblica; l'essere le stesse in comunicazione diretta con il suolo pubblico.

Erroneamente, osserva la Corte, il giudice di appello (nello sviluppare l'accertamento in fatto rimesso esclusivamente al suo apprezzamento) ha omesso di verificare se, alla luce del compendio probatorio acquisito, sussistessero gli elementi per ritenere superata la presunzione di demanialità della strada, il che impone – dice la Cassazione – un completo riesame della vicenda, rimessa al giudice del rinvio.

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

- una precisazione processuale sull' ammissibilità dell' appello avverso la sentenza che rigetta l' impugnazione a deliberata-

Una precisazione, di impatto essenzialmente processuale, è fornita da **Cassazione civile sez. II, 01/07/2025, n.17831**

La Corte d'Appello rigettava l'appello contro la sentenza di primo grado del Tribunale che aveva a sua volta rigettato le domande proposte dagli appellanti, originari attori, nei confronti del condominio e volta a sostenere la declaratoria della nullità della deliberazione assunta nell'assemblea dei condomini, con riferimento alla rendicontazione dei lavori di manutenzione straordinaria al tetto .

La Corte d'Appello

(A) in via preventiva ricostruiva il contenuto dell'impugnazione, riconoscendone l'inammissibilità ai sensi dell'art. 342 c.c.

(B) proseguiva l'analisi riconoscendone l'infondatezza anche nel merito. In particolare:

- a) riconosceva la legittimità dell'intervento in causa spiegato dalla condoina;
- b) condivideva la valutazione dei primi giudici in ordine alla non applicabilità, ratione temporis, della legge di riforma del condominio;
- c) rilevava come il Tribunale non avesse affatto travisato la ragione di impugnativa fatta valere dagli attori, i quali avevano lamentato esattamente che l'approvazione fosse avvenuta nonostante l'esistenza dei vizi e il loro riconoscimento da parte dell'impresa, come se non si trattasse di impugnare una **delibera condominiale**, ma di introdurre una controversia con l'impresa appaltante;

- d) il Tribunale aveva deciso correttamente pure nella parte in cui aveva riconosciuto la tardività di alcune censure, in quanto non proposte con citazione iniziale;
- e) che la delibera risultava regolare anche a prescindere dal voto del condominio rispetto al quale gli appellanti avevano negato la legittimità dell'intervento.

Sentenza che non soddisfaceva l' impugnante e che – dunque – veniva ricorsa per Cassazione, la quale – tuttavia – non condivideva il proposto gravame, ritenendolo inammissibile.

La Corte d'Appello ha riconosciuto che l'impugnazione era ai limiti dell'inammissibilità ex art. 342 c.p.c., indicando le ragioni che giustificavano una tale valutazione.

Esaurita la motivazione con riguardo all'inammissibilità del gravame, la Corte d'Appello ha aggiunto: "*Peraltro, pure a volere superare ogni questione in tema di inammissibilità del gravame ex art. 342 c.p.c., rimane la constatazione, a giudizio della Corte, che le censure mosse dalla difesa degli appellanti alla decisione di primo grado non paiono fondate nel merito*". La sentenza passa quindi all'esame delle censure nel merito.

Rileva la Corte che

a. le considerazioni sull'*infondatezza* delle censure nel merito, nella logica della decisione, costituiscono *mere argomentazioni ipotetiche e virtuali*, le quali non possono formare oggetto di impugnazione proprio per l'assenza di valenza decisoria (Cass. n. 32092/2024; n. 27388/2022; cfr. Cass., S.U., n. 31024/2019),

b. sussisteva certamente l'onere dei ricorrenti di impugnare innanzitutto la statuizione di inammissibilità, tuttavia, nessuno dei motivi di ricorso ha investito la decisione in ordine a questo profilo: il che rende applicabile il principio secondo cui "in tema di impugnazione, allorché il giudice di appello, dopo aver rilevato l'inammissibilità del gravame, così privandosi della potestas iudicandi, abbia comunque esaminato il merito dell'impugnazione, poiché queste ultime argomentazioni restano puramente ipotetiche e virtuali deve ritenersi inammissibile il ricorso in cassazione con il quale si pretenda un sindacato in ordine alla motivazione di merito svolta ad abundantiam, senza censurare la statuizione di inammissibilità, atteso che su questa unica ratio decidendi giuridicamente rilevante della sentenza impugnata si è formato il giudicato (Cass. n. 29529/2022; Cass. n. 30393/2017; S.U., 24469/2013).

Da ciò la declaratoria di inammissibilità.

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

- condominio, surroga assicurativa per i danni arrecati al condominio a seguito di incendio causato da autovettura in proprietà solitaria -

Di incendio sviluppatosi in condominio da proprietà solitaria e surroga dell'assicuratore si occupa **Cassazione civile sez. III, 02/07/2025, n.17980**.

La compagnia di assicurazione ricorre per Cassazione avverso la sentenza della Corte di Appello, che accogliendo il gravame esperito dal danneggiante rigettava la domanda ex art. 2051 cod. civ., proposta dalla suddetta società in via di surroga, ai sensi dell'art. 1916 cod. civ., in relazione ai danni cagionati al Condominio dall' incendio dell'autovettura di proprietà del convenuto.

Questi i fatti:

- la Compagnia adiva l'autorità giudiziaria dopo aver provveduto ad indennizzare il Condominio, in relazione ai danni arrecati dall'incendio di un'autovettura ricoverata

all'interno di un box facente parte del fabbricato condominiale, box di proprietà esclusiva della condoina

- si surrogava, pertanto, a norma dell'art. 1916 cod. civ. nei diritti dell'assicurato, agendo nei confronti del proprietario dell'autovettura a norma dell'art. 2051 cod. civ.
- la CTU accertava che sicuramente l'incendio aveva avuto origine all'interno del box ove era ricoverata l'autovettura, affermando la paritaria probabilità che esso fosse stato causato da un cortocircuito dell'impianto elettrico della stessa, ovvero da un fenomeno elettrico dell'impianto del box, oppure da un atto doloso.

Sulla base di tali risultanze, il giudice di prime cure accoglieva la domanda risarcitoria, essendo emerso, con certezza, che *l'incendio vi fu e che la vettura avesse avuto specifica rilevanza causale nella sua propagazione*. Difatti, il c.d. "triangolo di fuoco" coincideva col luogo in cui era parcheggiato il veicolo, del quale era pure emersa la valenza eziologica indispensabile rispetto alla diffusione delle fiamme, stante anche l'assenza di altri materiali con caratteristiche analoghe per infiammabilità

Il giudice di appello accoglieva il gravame sul rilievo dell'assenza di prova della causa materiale dell'origine dell'incendio (avendo il consulente tecnico d'ufficio indicato tre ipotesi, paritetiche in termini di probabilità), donde la *carenza di dimostrazione del collegamento causale della vettura con l'incendio*, posto che la **prova dell'innesto dello stesso gravava sul danneggiato**, sicché, in assenza della stessa, il custode non doveva fornire la prova del fortuito.

Ed è questo accertamento che viene ricorso per Cassazione, che la Corte accoglie affermando il seguente principio di diritto: "**in caso di incendio di un bene, ai fini della responsabilità del custode ex art. 2051 cod. civ. per i danni cagionati dallo stesso, è sufficiente accertare che la "res" abbia anche solo concausalmente contribuito alla propagazione del fuoco, l'individuazione del punto di innesto potendo, eventualmente, rilevare ai fini della prova del caso fortuito".**

Procediamo con ordine.

La Compagnia si doleva del fatto che il giudice di appello avesse "*erroneamente ritenuto che non essendo stata individuata la causa dell'incendio - e quindi raggiunta la prova dell'innesto dello stesso all'interno dell'autovettura oggetto di custodia - non si sarebbe verificato il presupposto di cui all'art. 2051 cod. civ. per l'affermazione dell'oggettiva responsabilità del custode*".

Il giudice di prossimità, infatti, aveva affermato che la prova dell'*innesto dell'incendio*, non è sovrapponibile né equiparabile ai fini dell'accertamento della responsabilità a quella della *successiva propagazione attraverso gli oggetti e beni presenti nell'autorimessa*"

La Corte ritiene fondati i motivi sopra riassunti, che riguardano il tema della *prova* (o meglio, dell'individuazione del soggetto gravato dal relativo onere) circa l'*innesto dell'incendio* e del rilievo che tale circostanza assume nella fattispecie di cui all'art. 2051 cod. civ.

a) un excursus storico sulla responsabilità presunta per danno da cosa in custodia e sull'ambito della prova liberatoria

Trascorre la Corte nella preliminare esposizione dell'origine storica dell'art. 2051 cod. civ., norma alla quale si riconducono anche i danni da incendio di cose (e di cui la Corte stessa si è più volte

occupata Cass. Sez. 3, ord. 1° febbraio 2018, n. 2480; Cass. Sez. 3, sent. 27 aprile 2023, n. 11152; Cass. Sez. 3, sent. 7 settembre 2023, n. 26142);

- la responsabilità per danno da cose in custodia ebbe a trovare, nell'ordinamento giuridico nazionale, una prima regolamentazione nel **codice civile del 1865, all'art. 1153, comma 1,**
 - la norma che rendeva ciascuno "obbligato non solo pel danno che cagiona per fatto proprio, ma anche per quello che viene arrecato col fatto delle persone delle quali deve rispondere, o colle cose che ha in custodia"
 - si codificavano, così, i tratti caratteristici della c.d. "responsabilità indiretta", basandosi su una presunzione "iuris tantum" in capo al custode, vincibile solo con la prova del fortuito
 - ciò avveniva sulla scorta della Code Napoléon, il cui art. 1384, che sintetizzava una pluralità di previsioni specifiche, piuttosto che delineare una categoria generale ed astratta di danno da cose - tanto che essa, "conobbe una rapida evoluzione ed una applicazione estensiva al punto da ricoprendere anche i danni da incendio propagatosi da edificio a edificio, mettendo in allarme le compagnie assicurative";
 - che si fecero promotrici di una legge di riforma (l. 7.11.1922) dell'art. 1384, comma 1, Cod. Nap., volta a limitarne la portata normativa".
- nell'esperienza italiana, la **disciplina del danno da cose in custodia transitava, nella codificazione varata nel 1942, nell'art. 2051**, il quale, innovando rispetto al passato, ha richiesto che
 - "il danno sia cagionato dalla cosa (e non, come era in principio, dal custode per il tramite della cosa),
 - ossia che tra la res e l'eventus damni sussista una relazione diretta
 - ed ammette che il custode possa liberarsi da responsabilità offrendo la prova del fortuito.
- nel dettaglio con riferimento all'incendio il legislatore italiano l'ha ricondotto nell'alveo del danno da cosa in custodia con la conseguenza che
 - qualora dalla cosa in custodia si sprigionino **fiamme il custode sarà chiamato a rispondere**,
 - a meno che non fornisca la **prova del fortuito**,
 - con la precisazione "che il **fatto del terzo, o dello stesso danneggiato**, che abbia appiccato il fuoco, varrà quale **prova liberatoria**
 - ogniqualvolta il custode non si trovasse nella **condizioni di impedire** l'evento,
 - con una condotta **normalmente diligente** e con l'impiego di **mezzi ordinari**".

La traduzione giurisprudenziale di tale ricostruzione normativa si rinviene nella seguente sintetizzazione: la prova a carico del custode, per liberarsi dalla responsabilità (oggettiva o per colpa presunta), "può dirsi raggiunta se sia positivamente accertato il caso fortuito, comprensivo, nella sua più lata accezione, anche della colpa del danneggiato o del fatto di un terzo", precisando pure che in "caso di incendio non basta che questo possa essere attribuito ad una o ad altra delle varie cause fortuite prospettate in via d'ipotesi per poterne dedurre che sia stato osservato il dovere di custodia inteso come diligente esercizio del potere di controllo sulla cosa" (così già Cass. Sez. 3, sent. 24 luglio 1963, n. 2055, Rv. 263163-01).

b) aggravamento della prova liberatoria

e diligenza nella custodia sulla cosa la res come causa mediata del danno

La Corte si chiede poi se se il particolare "rigore" - o meglio "**l'aggravamento della prova liberatoria**" a carico del custode della "res" incendiatisi (per dirla con la dottrina già più volte richiamata) - nel valutare l'esistenza del fortuito, non sia (o meglio, non fosse), per così dire, "consustanziale" a quel "**diligente esercizio del potere di controllo sulla cosa**", nel quale si ravvisava il contenuto di quel "dovere di custodia", posto a fondamento della configurazione della responsabilità ex art. 2051 cod. civ. secondo il modello della "colpa presunta".

- Anche qui la Corte richiama il proprio orientamento (Cass. Sez. 3, sent. 25 novembre 1988, n. 6340) con specifico riferimento al "al caso di incendio", perché il custode della cosa andata a fuoco possa esonerarsi da responsabilità,
 - "non basta che questo possa essere attribuito ad una o ad altra delle varie cause fortuite prospettate in via d'ipotesi" non attribuibili direttamente alla cosa custodita,
 - grava, invece, sul custode "ai fini della prova liberatoria, l'onere di indicare e provare il fortuito" (comprendivo, "nella sua più lata accezione, anche della colpa del danneggiato o del fatto di un terzo"),
 - in difetto, resta a carico del custode la "causa ignota";
- ed ancora (Cass. Sez. 3, sent. 25 settembre 1997, n. 9404) il custode, per liberarsi dalla responsabilità (allora, ancora ricostruita in termini di colpa presunta) "deve provare
 - non solo la possibilità, ma anche la concreta esistenza del caso fortuito, comprendivo del fatto del terzo"
- risolutivamente si richiama Cass. Sez. 3, sent. 18 giugno 1999, n. 6121, che tratta della domanda risarcitoria, ex art. 2051 cod. civ., proposta nei confronti del custode non solo del fondo dal quale l'incendio aveva avuto origine, ma anche di quello attraverso il quale le fiamme si erano semplicemente propagate
- quanto alla posizione del proprietario/custode del fondo nel quale l'incendio si era propagato ha ritenuto la Corte che il giudice del merito dovesse solo accertare, in fatto, se i **danni** si fossero prodotti "in conseguenza dell'insorgere (nel suo fondo) di un processo dannoso **anche se provocato da elementi esterni**",
- era, in altri termini, sufficiente constatare che il terreno di propagazione "si trovava in una **situazione obiettivamente idonea a produrre danni**", ragion per cui, "anche se l'incendio si era sviluppato in altro fondo, la sua situazione obiettiva era tale" da determinare "un processo dannoso che alimentando con accentuato dinamismo la propagazione dell'incendio, contribuì concausalmente alla produzione del danno" (Cass. Sez. 3, sent. 18 giugno 1999, n. 6121, Rv. 527663-01)
- questo perché (Cass. Sez. 3, sent. 7 febbraio 2011, n. 2962, Cass. Sez. 3, ord. 11 gennaio 2024, n. 1262) la "res" incendiata, per essere ritenuta causa di danno, idonea a determinare l'applicazione dell'art. 2051 cod. civ., **non deve essere necessariamente all'origine dell'incendio, ma anche solo "contribuire concausalmente"** alla sua diffusione (in sostanza, semplicemente propagando l'incendio sia pure altrove innescato)

c) una prima conclusione sulla concausa

Conclude, dunque, provvisoriamente la Corte affermando che:

in caso di danni da cosa in custodia incendiatisi

- a. non occorre la dimostrazione che le **fiamme abbiano avuto in tale "res" il loro innesto**,
- b. essendo **sufficiente** che essa abbia "**contribuito concausalmente**" alla loro diffusione,
- c. ferma restando la possibilità di fornire la **prova liberatoria del "caso fortuito"** (che può essere costituita, oltre che da un fattore esterno che interviene sulla partecipazione della cosa all'evento, assorbendone interamente la causalità, anche dalla condotta di un terzo o dello stesso danneggiato),
c.1. l' allegazione della prova liberatoria *non costituisce oggetto di un'eccezione* in senso stretto (Cass. Sez. 3, sent. 23 giugno 2016, n. 13005)
- c.2. la *causa ignota* dello sviluppo dell'incendio resta a carico del custode (cfr., Cass. Sez. 3, sent. n. 9404 del 1997, cit., Cass. Sez. 3, sent. 12 novembre 2009, n. 23945)
- d. quindi, il caso fortuito si pone come "margine estremo della responsabilità del custode", nel senso che essa termina "dove inizia il caso fortuito".

**d) presunzione di colpa del custode e natura oggettiva della responsabilità da cosa in custodia:
la regola del più probabile che non**

La Corte si interroga, infine, sul fondamento della responsabilità ex art. 2051 cod. civ., un tempo individuato nella "presunzione di colpa" del custode, a vincere la quale, non di rado, era ritenuta idonea la dimostrazione di aver adempiuto (o di non averlo potuto fare per la repertinità dell'insorgere della situazione di pericolo) al dovere di "diligente esercizio del potere di controllo sulla cosa" - e sulla possibilità di conciliare tale presunzione (vincibile) di colpa con

- il riconoscimento della natura oggettiva di tale responsabilità (sulla quale cfr., per tutte, Cass. Sez. Un., sent. 30 giugno 2022, n. 20943),
- ovvero con il suo basarsi solo sul nesso causale tra "res" e danno.

Tenendo conto della necessità di collegare la responsabilità di cui all'art. 2051 cod. civ., all'accertamento dell'eziologia tra cosa custodita ed evento dannoso secondo il criterio del "più probabile che non".

Richiama la Corte (sotto il profilo di un tale giudizio di compatibilità) il proprio ammaestramento sviluppato in Cass. Sez. 3, sent. 13 novembre 2015, n. 23201, secondo il quale:

- va ribadito - pure nell'ambito della responsabilità da cose in custodia - la "nota la giurisprudenza" sulla prova del nesso di causalità " sulla regola secondo cui il nesso di causa è provato quando la tesi a favore (del fatto che un evento sia causa di un altro) è più probabile di quella contraria (che quell'evento non sia causa dell'altro): il che si esprime con la formula del "più probabile che no"" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 26 aprile 2023, n. 10978, non massimata)
- (Cass. Sez. 3, sent. n. 10978 del 2023, cit., che richiama Cass. Sez. 3, sent. n. 25886 del 2 settembre 2022,). nell'ipotesi "di concorso di cause", ovvero "nel caso in cui si tratta di verificare se la cosa ha contribuito causalmente all'evento insieme ad altre concuse: qualora l'evento dannoso sia ipoteticamente riconducibile a una pluralità di cause, si devono applicare i criteri della 'probabilità prevalente' e del 'più probabile che non'; pertanto, il giudice di merito è tenuto,
 - a eliminare, dal novero delle ipotesi valutabili, quelle meno probabili
 - poi ad analizzare le rimanenti ipotesi ritenute più probabili

- infine, a scegliere tra esse quella che abbia ricevuto, secondo un ragionamento di tipo inferenziale, il maggior grado di conferma dagli elementi di fatto aventi la consistenza di indizi, assumendo così la veste di probabilità prevalente""

e) un dubbio sulla non pertinenza della verifica delle cause dell' incendio

Si pone il **dubbio** se possa ancora affermarsi (nell' ottica della verifica del più probabile che non) la "**non pertinenza" della verifica dell'origine dell'incendio** ai fini della ricostruzione del nesso di causa tra "res" ed "eventus damni", così "relegandone" la rilevanza solo sul piano della dimostrazione del "caso fortuito", soprattutto nella fattispecie in cui è possibile la formulazione di ipotesi alternative - *rispetto a quella che ipotizza che la "res" custodita ebbe a prendere autonomamente fuoco - secondo cui essa sarebbe stata, invece, attinta o da fiamme sprigionatosi dall'impianto elettrico presente nel garage o addirittura appiccate dolosamente.*

In altri termini, ciò che occorre vagliare è se - nel contesto di una ricostruzione della fattispecie legale di cui all'art. 2051 cod. civ. come configurante una responsabilità oggettiva, fondata sul solo nesso causale, da accertarsi secondo il criterio del "più probabile che non" - la "continuità", da parte di questa Corte, negli indirizzi sopra illustrati non finisce per comportare l'adozione di un criterio addirittura stocastico di imputazione della responsabilità, nel quale il bene in custodia da "causa" del danno degrada a mera "occasione" dello stesso.

Al proposito arresta la Corte che:

- la riconosciuta **natura "oggettiva"** della responsabilità da cose in custodia valga, vieppiù, a confermare l'orientamento tradizionale, considerato che il dato caratterizzante la fattispecie legale di cui all'art. 2051 cod. civ. è il fatto che **il nesso causale** va ricostruito con riferimento **non** alla "**condotta**" del custode, **ma** direttamente alla "**res**" custodita
- si "**prescinde -infatti- da ogni connotato di colpa**, sia pure presunta, talché è sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore della derivazione del danno dalla cosa, nonché del rapporto di fatto custodiale tra la cosa medesima e il soggetto individuato come responsabile"
- la "**caratterizzazione oggettiva** della nozione di "caso fortuito", diversa da quella tradizionale che lo identificava con l'assenza di colpa (casus = non culpa), trova fondamento nell'orientamento, consolidatosi già da diversi anni nella giurisprudenza (cfr. Cass. Sez. 3, ord. 1° febbraio 2018, nn. 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482 e 2483), nonché suggellato dal suo massimo consenso (Cass. Sez. Un., sent. 30 giugno 2022, n. 20943)" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 7 settembre 2023, n. 26142, Rv. 669110-01, relativa, peraltro, proprio ad un caso di danni da incendio)
- **l'unico limite alla responsabilità è, dunque, il caso fortuito**, dovendo in questa sede ribadirsi che
 - ogni "rapporto causale concepito allo stato puro tende all'infinito", così rimarcando che la "*responsabilità oggettiva non può essere pura assenza o irrilevanza dei criteri soggettivi di imputazione, bensì sostituzione di questi con altri di natura oggettiva*, i quali svolgono nei confronti del rapporto di causalità la medesima funzione che da sempre è propria dei criteri soggettivi di imputazione nei fatti illeciti" (Cass. Sez. Un., sent. 11 gennaio 2008, n. 581,

- o "nella fattispecie di **responsabilità oggettiva** il **nesso causale non** si identifica nel rapporto eziologico tra **evento** e **condotta** di un agente candidato alla responsabilità, bensì o si riferisce alla **condotta di altri** o addirittura **non coincide con una condotta**" - e tale è, appunto, il caso della fattispecie, tra le altre, di cui all'art. 2051 cod. civ. - **"bensì con una concatenazione tra fatti di altra natura, inidonea a risolvere la questione della responsabilità"**.

In concreto: l'accertamento del *punto di innesto* dell'incendio come estraneo alla cosa custodita rileva, non già ai fini della ricostruzione del nesso tra "res" ed "eventus damni", bensì per l'individuazione, appunto, di una "**catena causale di riferimento**", **alternativa rispetto a quella incentrata sul bene in custodia** (e sul potere di fatto esercitato su di esso), idonea ad escludere che quel "rapporto causale concepito allo stato puro" - caratteristico delle fattispecie di responsabilità oggettiva - tenda "all'infinito". Solo ove fosse emerso che l'incendio ebbe natura dolosa, appiccato all'interno di un locale che è non di proprietà del condomino o non nella sua disponibilità, oppure che a causarlo sia stato un difetto dell'impianto elettrico di tale locale, si sarebbe potuta ritenere integrata la prova del fortuito, l'assenza della quale grava sul custode del bene - la vettura - che svolse, con certezza, il ruolo (almeno) di propagazione delle fiamme

Pertanto, ridonda a carico del custode di un bene, incendiato o incendiatosi, la carenza di affidabile prova (tutte quelle prefigurate sono segregatili nell'ambito delle mere ipotesi) sulla causa ultima del sinistro e della qualificabilità di questa stessa quale caso fortuito, secondo la rigorosa accezione sopra ricostruita: **sicché, in tale carenza, non viene meno la sua responsabilità per i danni che dal bene da lui custodito, quand'anche abbia rivestito solo il ruolo di mero propagatore, siano derivati a terzi.**

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

- ancora in tema di canone per l'occupazione di area pubblica e giudicato esterno: una controversia quasi seriale, sullo sfondo del presupposto per l'esigibilità del tributo -

Una serie di decisioni (che – anche in passato - vedevano contrapposti un comune ed un condominio) ritornano sul problema del presupposto di esigibilità del tributo per l'occupazione di suolo pubblico. Tutti i ricorsi erano presentati dal Comune soccombente e tutti venivano rigettati (anche in forza di precedenti pronuncie, sulle quali si fondava l'eccezione di giudicato).

Nello specifico

a) Cassazione civile sez. I, 07/07/2025, n.18497

Il giudice di secondo grado ha accolto l'eccezione di giudicato – già sollevata dal predetto condominio in primo grado e non esaminata dal primo giudice – rappresentato dalla sentenza del Tribunale, **che aveva ritenuto non dovuto il C.O.S.A.P. per l'occupazione di griglie e intercapedini relativo ad altra annualità.**

Il giudice d'appello ha evidenziato che anche nella fattispecie sottoposta al suo esame l'elemento costituente il **presupposto dell'esigibilità**, del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, **era il medesimo nei vari anni, ovvero la presenza di griglie e intercapedini** in corrispondenza dell'edificio condominiale, né l'appellante aveva dedotto circostanze di fatto diverse riferibili all'una piuttosto che all'altra annualità.

La Cassazione richiama il proprio consolidato orientamento (cfr Cass. 10430/2023; vedi anche Cass. n. 28148/2019 , in una fattispecie identica e del tutto sovrapponibile, secondo il quale "va rilevato

che nei **rapporti di durata il vincolo del giudicato**, sia pur formato in relazione a periodi temporali diversi, **opera solo a condizione che il fatto costitutivo sia lo stesso ed in relazione ai soli aspetti permanenti del rapporto**, con esclusione di quelli variabili (Cass. n. 17223/2020).

Ed è proprio questa – dice la Corte – la fattispecie qui ricorrente, posto che il fatto costitutivo del diritto dell'agenzia comunale ricorrente a percepire il COSAP è il medesimo per tutte le annualità, ossia **la presenza di griglie o intercapedini in corrispondenza del condominio odierno resistente**.

Nè può neppure condividersi l'assunto secondo la quale la questione giuridica affrontata nei giudizi precedenti sarebbe sempre rivedibile nei successivi giudizi, non essendo coperta dal giudicato, questo perché, nell'ambito dei **rapporti giuridici di durata** e delle obbligazioni periodiche che eventualmente ne costituiscano il contenuto, **il giudicato formatosi sull'accertamento relativo a una fattispecie attuale preclude il riesame, in un diverso processo, delle medesime questioni**, spiegando la propria efficacia anche per il periodo successivo alla sua formazione, con l'unico limite di una sopravvenienza, di fatto o di diritto, che muti il contenuto materiale del rapporto o ne modifichi il regolamento (Cass. n. 20765/2018; Cass. n. 37269/2021).

Per altro verso, **il giudicato, infatti, copre il dedotto e il deducibile in relazione al medesimo oggetto**, e, pertanto, tutte le ragioni giuridiche e di fatto esercitate in giudizio ed anche tutte le possibili questioni, proponibili in via di azione o eccezione, che, sebbene non dedotte specificamente, costituiscono precedenti logici, essenziali e necessari, della pronuncia (Cass. n. 6091/2020, Cass. n. 33021/2022)".

Nel concreto, *il fatto costitutivo invocato dall'ente a fondamento del diritto di percepire il COSAP è il medesimo per tutte le annualità, ossia la presenza di griglie o intercapedini in corrispondenza del condominio* ricorrente.

b) Cassazione civile sez. I, 07/07/2025, n.18500

Assolutamente speculare il dictum di questa seconda decisione, con la sola – ulteriore – specificazione che il giudice di appello osservava che, nel caso di specie, *non si può parlare neppure di occupazione abusiva di suolo pubblico, atteso che il canone richiesto riguarda la pretesa occupazione di suolo privato, come dedotto dal condominio e non contestato*, perché le griglie e intercapedini furono realizzate su suolo privato a seguito della licenza edilizia per realizzare lo stabile).

L'occupazione va esclusa perché non può parlarsi di occupazione, con griglie e intercapedini, di suolo privato già soggetto a pubblico passaggio al tempo della loro realizzazione, atteso che, nel caso di specie, *solo successivamente l'area privata corrispondente alle griglie e alle intercapedini è divenuta soggetta al pubblico passaggio*.

In ogni caso, ad avviso del giudice d'appello, *le griglie e le intercapedini non hanno determinato una effettiva occupazione di suolo pubblico*, essendo state installate "a raso", in modo tale da non precludere né limitare in alcun modo il pubblico passaggio.

c) Cassazione civile sez. I, 07/07/2025, n.18503

Assolutamente sovrapponibile il dictum di quest'ultima sentenza, con un'interessante (duplice) precisazione:

- "l'autorità di giudicato sostanziale opera soltanto entro i rigorosi limiti degli elementi costitutivi dell'azione e presuppone che tra la precedente causa e quella in atto vi sia identità

di parti, dì "petitum" e di "causa petendi" (Cass. Sez. 1, sent. 24 marzo 2014, n. 6830/Rv. 630132-01)"

- applicando il principio della posteriorità nella successione dei giudicati, invocato dalla ricorrente (cfr. Cass. n. 13804/2018; conf. S.U. 28802/2022 e Cass. n. 28831 in motivazione; vedi, infine, Cass. 10623/2009), in ogni caso, sull'ordinanza n. 26290/19, **prevale la più recente ordinanza** di questa Corte n.37823/2021, che ha rilevato tra le stesse parti oggi in lite l'esistenza del giudicato, rappresentato da precedente sentenza del Tribunale.

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

- Condominio, appalto, obbligo di eliminazione dei vizi e legittimazione dell'amministratore: una precisazione sulla legittimazione dell'amministratore per i danni afferenti alle proprietà solitarie -

Un tassello quell' inesauribile fonte di contenzioso che è il contratto di appalto nella sua dimensione condominiale si ingenera in **Cassazione civile sez. II, 11/07/2025, n.19121**.

Il giudice di appello accoglieva la domanda avanzata dal condominio nei confronti della venditrice per il risarcimento dei danni provocati da infiltrazioni d'acqua nel garage condominiale, realizzato al piano interrato.

Secondo il giudice di prossimità, era fondata la doglianza della società appellante che adduceva la responsabilità contrattuale della convenuta, fondata sul fatto che quest'ultima, dopo un anno dalla edificazione, *rispondendo alla denuncia del condominio, aveva eseguito lavori di riparazione sull'immobile al fine di eliminare le infiltrazioni d'acqua nel piano garage*. Adduceva (fondatamente, secondo la Corte) il condominio appellante che l'azione non era prescritta per decorso del termine ordinario decennale, avendo il condominio inviato successivamente missive contenenti una chiara ed univoca richiesta di adempimento e contestuale manifestazione della volontà di agire in giudizio in caso di inottemperanza.

Ricorreva per Cassazione la venditrice, che incontrava (parzialmente) il favore della Corte.

Vari sono gli aspetti esaminati.

a) La Corte di appello ha (correttamente, dice la Cassazione) accolto sul punto la tesi del condominio appellante, che aveva ravvisato nella **esecuzione dei lavori** volti all'eliminazione di vizi denunciati, non solo il **riconoscimento** dei difetti da esso lamentati, ma anche **l'impegno da parte della società di eliminarli**. Ciò conformemente all'ammaestramento consolidato in forza del quale **l'assunzione in capo all'appaltatore dell'obbligo di eliminare i vizi dell'opera configura una nuova e distinta obbligazione che, come tale, è soggetta al termine ordinario di prescrizione decennale** (Cass. n. 19343 del 2022; Cass. n. 20853 del 2009; Cass. n. 19560 del 2009; Cass. n. 15283 del 2005).

b) sulla portata sostanziale dell'art. 1169 c.c., rileva la Corte che tale articolo, benché collocato fra le norme disciplinanti il contratto di appalto, è diretto alla tutela dell'esigenza (avente carattere generale) della **conservazione e funzionalità degli edifici e di altri immobili destinati**, per loro natura, a lunga durata, sicché **l'azione di responsabilità ha natura extracontrattuale** e, trascendendo il rapporto negoziale (appalto o vendita), può essere esercitata **anche nei confronti del venditore che abbia affidato la costruzione ad un terzo** in forza di un contratto di appalto, attesi i poteri di direzione, controllo ed ingerenza riconosciuti dalla legge in capo committente (Cass. n. 17955 del 2024; Cass. n. 777 del 2020; Cass. n. 9370 del 2013).

c) quanto alle lettere di contestazione inviate dall'amministratore del condominio, richama la Corte il consolidato principio di diritto, secondo il quale al di là dell'uso di formule sacramentali, va riconosciuta **efficacia interruttiva** all'atto inviato dal creditore al proprio debitore che contenga la chiara **l'esplicitazione di una pretesa e l'intimazione o la richiesta scritta di adempimento** e sia pertanto idoneo a **manifestare l'inequivocabile volontà** del titolare del credito di far valere il proprio diritto (Cass. n. 15140 del 2021; Cass. n. 15714 del 2018; Cass. n. 17123 del 2015).

Fondata, dice la Corte, è unicamente la censura avente ad oggetto la liquidazione del danno da ridotta utilizzabilità dei posti auto siti nel locale garage.

Secondo il (non condiviso dai ricorrenti orientamento del giudice di merito) **il condominio difettava di legittimazione attiva, trattandosi di beni personali dei singoli condomini.**

La fondatezza della censura è ancorata dalla Corte al seguente percorso argomentativo:

- la sentenza impugnata ha condannato la società convenuta al risarcimento dei danni consistenti nei costi per la eliminazione degli accertati difetti costruttivi e nel pregiudizio derivante dalla ridotta utilizzabilità del piano garage, rappresentato dalla parziale non usufruibilità dei posti auto da parte dei singoli condomini
- quest'ultimo danno ha avuto ad oggetto la lesione del diritto di godimento sui posti auto dei condomini, cioè, deve presumersi, beni o diritti di **proprietà personale** degli stessi, deve convenirsi con la ricorrente che l'amministratore del condominio **non poteva considerarsi titolare della relativa pretesa risarcitoria** e fosse pertanto privo della legittimazione a farla valere in giudizio
- si ribadisce, quindi, che la
 - **legittimazione dell'amministratore di condominio a promuovere l'azione di cui all'art. 1669 c.c. è infatti limitata alle pretese che investono la tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà, quindi in relazione ai pregiudizi che investono le parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelle constituenti proprietà esclusiva di condomini** (Cass. n. 2436 del 2018);
 - una tale legittimazione **non** si estende anche alle azioni risarcitorie relative ai danni subiti dai singoli condomini per il ridotto uso dei beni su cui vantano diritti individuali, essendo tali diritti estranei al potere di rappresentanza dell'amministratore fissato dagli artt. 1130 e 1131 c.c. (Cass. n. 3846 del 2020; Cass. n. 217 del 2015; Cass. n. 22656 del 2010).

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

- una questione limitrofa all'ambito condominiale: giudizio di divisione e prova della proprietà -

Di una questione "limitrofa" alla materia condominiale si occupa **Cassazione civile sez. II, 14/07/2025, n.19420**.

I giudici del merito avevano dichiarato improcedibile la domanda di divisione ereditaria, avente ad oggetto un appartamento e un terreno, *non avendo l'attrice prodotto in giudizio la documentazione attestante la proprietà dei beni oggetto di divisione in capo al de cuius e alle parti in causa*, né al momento dell'introduzione del giudizio né nei termini previsti dall'art.183, comma VI c.p.c., non avendo valenza probatoria, ai fini della prova della proprietà, le visure catastali e le dichiarazioni di

successione; inoltre, non era stata prodotta la documentazione ipocatastale circa la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Veniva dedotta la violazione degli artt. 567 c.c., 713 c.c., 784 c.c., degli artt. 1113 c.c. e 102 c.p.c., dell'art. 2650 c.c. per avere la Corte d'Appello dichiarato l'improcedibilità della domanda di divisione per la mancata produzione del titolo di provenienza in capo al de cuius e del certificato delle iscrizioni e trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Evidenziava la ricorrente che la situazione di comune appartenenza dei beni non era stata contestata e che la produzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni non costituiva requisito di ammissibilità o procedibilità della domanda, perché la prova della proprietà nel giudizio di divisione non sarebbe rigorosa come, invece, nell'azione di rivendicazione.

La Corte ritiene il motivo fondato rilevando che (la stessa regola, aggiungiamo, si applica in caso di prova della comproprietà di bene condominiale):

-nella divisione giudiziale, i condividenti debbono **fornire la prova della comproprietà** ma tale prova **non è così rigorosa come nell'azione di rivendicazione** o in quella di **mero accertamento della proprietà**, poiché non si tratta di accettare positivamente la proprietà dell'attore negando quella dei convenuti, ma di **fare accettare un diritto comune a tutte le parti in causa** (Cass. n. 1309/1966)

-con la divisione, infatti, si opera la **trasformazione dell'oggetto del diritto di ciascuno**, da diritto sulla quota ideale a diritto su un bene determinato, senza che intervenga fra i condividenti alcun atto di cessione o di alienazione (Cass. 10067/2020; Cass. n. 20645/2005).

- il **giudice** investito della domanda di scioglimento della comunione è (a) certamente tenuto a **verificare l'effettiva titolarità del diritto di comproprietà in capo ai condividenti**, preferibilmente mediante l'acquisizione dei titoli di provenienza, corredati anche dalla documentazione ipo-catastale, che consente di verificare se nelle more siano intervenute delle modifiche del regime proprietario rispetto alla data cui risale il titolo di provenienza; (b) tuttavia, **ove le parti convenute in giudizio non contestino** l'effettiva appartenenza dei beni ai soggetti evocati in giudizio, il giudice può ritenere provata la situazione di comproprietà (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6228 del 02/03/2023)

- perciò, l'omessa produzione della **documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. per la vendita in espropriazione forzata**, quali i titoli di provenienza e la documentazione ipo-catastale, non costituisce una condizione di ammissibilità della domanda di divisione e, pertanto, **non comporta automaticamente l'inammissibilità della stessa**

- se manca tale produzione il rischio che la divisione intervenga tra parti non legittime trova, invero, adeguata tutela sul piano processuale tramite il rimedio dell'**opposizione di terzo**, alla quale possono ricorrere il terzo pregiudicato ovvero il litisconsorte pretermesso (v. Cass. n. 21716/2020)

- quando la comproprietà è incontrovertibile, è possibile **anche ricorrere a prove indiziarie** e alle risultanze del consulente tecnico, in quanto non si fornisce la prova di un fatto costitutivo di una domanda tra parti in contrapposizione fra loro (Cassazione civile sez. VI, 02/03/2023, n. 6228; Cass. n. 21716/2020)

- quindi, non è corretto l'orientamento diffuso tra i giudici di merito, che riteneva elemento costitutivo del diritto soggettivo di scioglimento della comunione la produzione relativa al titolo di proprietà e la documentazione ipocatastale.

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

- ancora sulla legittimazione (formale e sostanziale) dell'amministratore; eccezione di usucapione ed integrità del contraddittorio -

Ritorna su ricorrente fattispecie **Cassazione civile sez. II, 16/07/2025, n.19691**

Il condominio attore conveniva in giudizio del Tribunale il proprietario dell' unità immobiliare limitrofa, sostenendo che *il caseggiato del condominio era confinante, tramite un cortile che costeggiava il fabbricato adibito a passaggio pedonale, di moto e veicoli, con la proprietà del convenuto*, sostenendo che *il confine era rappresentato da una linea longitudinale in materiale lapideo di colore differente rispetto alla restante pavimentazione, e che la società convenuta si era appropriata del suddetto cortile, largo circa un metro e mezzo.*,

Chiedeva, dunque, che fosse accertata la proprietà condominiale della striscia di terreno in contestazione e la libertà della stessa da diritti della convenuta, con la condanna del convenuto al risarcimento dei danni subiti attribuendo alla controparte la rimozione delle marmette di delimitazione delle due proprietà che erano state previste in occasione dei lavori di ripavimentazione dell'intera area compresa fra i fabbricati delle parti.

Nel costituirsi in giudizio il convenuto chiedeva il rigetto delle domande avversarie e, in via riconvenzionale, l'accertamento della sua proprietà esclusiva dell'intero distacco, ivi compresa la porzione di terreno oggetto della pretesa attrice, per intervenuta usucapione.

Il Tribunale respingeva le domande attoree ed accoglieva la riconvenzionale di usucapione, con condanna della parte soccombente al pagamento delle spese di lite.

La Corte di appello rigettava il gravame e compensava le spese processuali, in ragione del contrasto giurisprudenziale esistente nella Suprema Corte in ordine alla sussistenza, o meno, del litisconsorzio necessario di tutti i condomini e non del solo amministratore condominiale nelle cause aventi ad oggetto l'usucapione di un bene condominiale.

Proponeva ricorso per Cassazione il condominio soccombente, che incontrava il favore della Corte. Meritevole di approfondimento è proprio la questione **sulla legittimazione (formale e sostanziale) dell'amministratore.**

Il primo (assorbente) motivo del ricorso principale, riguardava la nullità delle sentenze di primo e di secondo grado per la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, dedotto sotto il profilo della violazione degli articoli 102,161 e 354 c.p.c. e degli articoli 1158, 1130 e 1131 cod. civ., è fondato e merita accoglimento.

La Corte d'Appello, pur ritenendo rituale la proposizione alla prima udienza del giudizio di appello dell'eccezione in questione, perché rilevabile anche d'ufficio (in tal senso Cass. n. 3692/2020), dopo avere ricordato il *contrastò giurisprudenziale* esistente nella Suprema Corte, circa l'esistenza o meno di un *litisconsorzio necessario* dei singoli condomini, in ipotesi di domanda di usucapione di un bene che si assume condominiale, ha aderito all'orientamento più risalente, ritenendo determinanti la previsione dell'**art. 1131 comma 3 cod. civ.**, che riconosce *la legittimazione passiva dell'amministratore per qualunque azione concernente le parti comuni* (legittimazione riferita anche alle azioni a carattere reale nella Relazione al Re n. 190 dei lavori preparatori del codice civile), e la previsione dell'**art. 65 comma 1 disp. att. cod. civ.**, che *in mancanza di amministratore, consente ai terzi che intendano iniziare, o proseguire una lite contro i partecipanti al condominio, di richiedere la nomina di un curatore speciale ex art. 80 c.p.c..*

Da tale ricostruzione si discosta il giudice di legittimità, che intende dare continuità al più recente indirizzo (Cass. 16.10.2019 n. 26208; Cass. 14.12.2018 n. 3575; Cass. sez. un. 13.11.2013 n.25454; Cass. n. 2925/2001; Cass. n.7468/2000; Cass. n. 8119/1999) secondo il quale la pretesa dell'attore, estraneo al condominio, (nella specie, il convenuto) **di accertamento di un suo diritto di proprietà esclusiva sul bene condominiale, poichè pregiudica i diritti dei condomini, esclude che essi possano restare estranei al giudizio e ne impone la partecipazione litisconsortile.**

Ciò fondando su l'orientamento consacrato dalle sezioni unite di questa Corte, infatti, (Cass. n. 25454/2013), che si sono occupate di queste problematiche, con riguardo all'iniziativa promossa da un comproprietario o condomino contro altro condomino sul presupposto della condonialità del bene. E, dunque:

- qualora **il convenuto si limiti a resistere**, senza richiesta di accertamento con effetto di giudicato e quindi senza coinvolgere la posizione proprietaria di altri soggetti, non vi è necessità di chiamate litisconsortili
- per contro, sussiste ' ipotesi di litisconsorzio obbligatorio con tutti i condomini, qualora il **convenuto resista e svolga una domanda riconvenzionale che miri ad affermare la personale proprietà esclusiva**, negando quella comune, ciò in quanto una sentenza che affermasse la proprietà esclusiva in confronto di un solo condomino sarebbe infatti inutiliter data.

In concreto, si potrebbe affermare che la domanda di un terzo (non di un comproprietario, come più di frequente si riscontra nella casistica) il quale, agendo contro il condominio, si affermi proprietario esclusivo e pretenda di farlo con una domanda mirante al giudicato di accertamento deve svolgersi in contraddittorio con tutti i condomini, stante la condizione di comproprietari dei beni comuni e la portata delle azioni reali, che incidono sul diritto pro quota o esclusivo di ciascun condomino, avente reale interesse a contraddirlo (cfr, sull'interesse in concreto al litisconsorzio, Cass. sez. un. n. 11523/2013).

Un tale vizio processuale avrebbe determinato, se rilevato in appello, come richiesto, oltre alla nullità della sentenza del Tribunale, anche il rinvio al giudice di primo grado ex art. 354 comma 1 c.p.c., non potendosi far perdere ai condomini pretermessi un grado di giudizio. Quindi, l'impugnata sentenza va cassata con rinvio al Tribunale di prima istanza, in diversa composizione, **affinché prendano parte al giudizio tutti i condomini.**

Chiosa, quindi, la Corte ricordando che, a fronte del ricorso incidentale condizionato (che eccepiva la diniegata inammissibilità dell'azione, per difetto di autorizzazione assembleare), che **sia l'azione a tutela del bene condominiale ex art. 949 cod. civ.** (rivendica) **esercitata dall'amministratore condominiale, sia la difesa contro la riconvenzionale di usucapione** sono da qualificare come **azioni conservative di beni comuni rientranti nelle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 cod. civ.**, che – come tali – non richiedono l'autorizzazione assembleare. In ogni caso – e venendo al caso concreto – la proposizione dell'appello contro la sentenza sfavorevole di primo grado è stata **ratificata dall'assemblea condominiale**, senza che la relativa delibera annullabile per difetto di maggioranza, sia stata annullata, ed abbia quindi perso la sua validità.

DA ciò l'accoglimento del gravame proposto in via principale.

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

- donazione di immobile e preventiva rinuncia all' indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. -

Singolare il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 17/07/2025, n.19754**

L'attrice, proprietaria dei piani inferiori al lastrico solare oltre che del circostante giardino, conveniva in giudizio in convenuto, perché, previa immediata sospensione degli interventi di sopraelevazione dallo stesso eseguiti sull'immobile in comunione, questi fosse condannato al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 cod. civ., con i relativi interessi e rivalutazione monetaria, nonché al risarcimento di tutti i danni subiti.

Con altro atto di citazione (le due cause venivano successivamente riunite) veniva, altresì, richiesta la condanna del convenuto al ripristino delle distanze legali delle vedute a prospetto e delle finestre-balconi realizzate sulla porzione di immobile sopraelevata rispetto all'adiacente giardino di proprietà dell'attrice, nonché alla riduzione della volumetria della sopraelevazione entro i limiti di legge e, in subordine, al pagamento di una indennità pari al maggior volume realizzato utilizzando una porzione del giardino dell'attrice, nonché al risarcimento di tutti i danni patiti, con accessori di legge.

Il Tribunale, con una prima sentenza parziale, dichiarava l'obbligo della convenuta di corrispondere all'attrice l'indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127 cod. civ., contestualmente condannandola al risarcimento dei danni prodotti con i lavori di sopraelevazione, equitativamente determinati.

Con la sentenza definitiva il Tribunale accoglieva, altresì, il Tribunale accoglieva parzialmente la domanda di parte attrice condannando al convenuto al risarcimento dei danni per la perdita della volumetria connessa alla proprietà del giardino dell'attrice e, con la sentenza definitiva, rideterminava, maggiorandola, l'indennità di sopraelevazione.

Proponeva ricorso per Cassazione l'attrice (posto che la Corte aveva escluso il danno da sopraelevazione), a fronte del quale l'originaria convenuta proponeva ricorso incidentale, denunciando – tra l'altro – la violazione degli artt. 1127, 769, 1362, 1365 e 1366 od. civ. nella misura in cui *la sentenza non definitiva non avrebbe correttamente valutato la volontà del donante suo dante causa, inequivocabilmente votata alla rinuncia a qualsiasi pretesa indennitaria per future soprelevazioni.*

Doglianica non condivisa dalla Corte, la quale (sul presupposto dell'accertata proprietà del lastrico solare in capo all'originaria attrice e della proprietà esclusiva del fabbricato sottostante e del giardino in capo alla convenuta), ha riconosciuto a quest'ultima l'indennità di sopraelevazione seguendo i principi dettati dalla sentenza n. 16794 del 30.7.2007 (*L'indennizzo ex art. 1127, comma 4, c.c. da parte di chi eleva nuovi piani (anche solo con un aumento della superficie e della volumetria di locali preesistenti, indipendentemente dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato preesistente) trova giustificazione nella partecipazione alla comunione del suolo, sul quale sorge l'edificio condominiale, per una quota maggiore di quella che aveva prima della sopraelevazione, e nella corrispondente diminuzione delle quote degli altri condomini, che patiscono una diminuzione patrimoniale.*) delle sezioni unite di questa Corte, evidenziando che

- la rinuncia all'indennità poteva provenire solo dal soggetto che ad essa avrebbe avuto diritto e non da altri soggetti,
- nell'atto di donazione del lastrico solare, non vi era stata alcuna rinuncia espressa a tale indennità da parte del donante, non desumibile dalla clausola di stile ivi utilizzata, riferita a situazioni giuridiche già in essere al momento della donazione,
- la mancata rinuncia all'indennità di sopraelevazione era compatibile con la volontà di liberalità del donante, ben potendo quest'ultimo perseguire quell'intento, pur mantenendo il

diritto di percepire l'indennità derivante dall'eventuale futuro utilizzo del lastrico solare per la sopraelevazione

- tutto si riduce all' interpretazione della volontà contrattuale, che - concretandosi in una operazione di accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio giuridico -si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice di merito (Cass. 13.11.2024 n.29331; Cass. ord. 9.4.2021 n. 9461; Cass. 28.11.2017 n. 28319; Cass. ord. 15.11.2017 n. 27136), per cui il ricorrente, al fine di fare valere la violazione dei canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. cod. civ.,
 - deve fare esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione,
 - ed è contestualmente tenuto a precisare
 - in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati,
 - se lo stesso li abbia applicati sulla base di considerazioni illogiche o insufficienti,
 - non potendo mai la censura risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente a quella accolta dalla sentenza impugnata, poiché quest'ultima non deve essere l'unica astrattamente possibile, ma solo una delle plausibili interpretazioni .

Gli altri motivi (uno dei quali – determinazione equitativa del danno – accolto) esulano dallo specifico ambito di indagine della presente disamina, essendo – quindi- sufficiente rinviare (per chi mostrasse uno specifico interesse al loro approfondimento) alla lettura integrale della decisione.

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

- ancora in tema di distanze: il piantamento di alberi: fusto diviso in rami e fusto che si diffonde in rami -

Di non usuale ricorrenza la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 17/07/2025, n.19776**, Il Condominio attore chiedeva la condanna del proprietario di un appartamento con cortile sito al piano terra - alla *rimozione di due fioriere in cemento collocate a ridosso delle aperture di aerazione dell'intercapedine condominiale*, le quali, ostruendo il varco, avevano causato infiltrazioni di umidità, nonché alla *estirpazione di alcuni alberi piantati in violazione delle distanze legali*. Il Tribunale, istruita la causa (che si era sviluppata all'esito dell' intervento volontario di una condoina che reclamava la sussistenza di un ulteriore, omologo, danno) condannava il convenuto alla rimozione delle fioriere e degli alberi piantati a distanza non legale, nonché al risarcimento del danno in favore dell'intervenuta.

Il gravame proposto dal condoino soccombente trovò parziale accoglimento, con il conseguente rigetto della domanda di rimozione degli alberi a distanza non legale, nonché di quella di risarcimento del danno avanzata dall' interveniente.

Ciò in quanto:

- a) il primo consulente officiato dal Tribunale aveva riferito della presenza di alcuni alberi ornamentali non di alto fusto piantati nell'aiuola del convenuto, tali essendo, a norma dell'art. 892 c.c., "*quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami*";
- b) dalle fotografie in atti emergeva che l'altezza degli alberi era appunto data dai rami, e non dal fusto;
- c) il secondo consulente era incorso nell'*errore di misurare l'altezza delle piante sino alla loro sommità, "senza tenere conto, come per legge, dell'altezza del solo tronco"*;

d) detto errore era peraltro irrilevante, in quanto lo stesso, nel rispondere alle osservazioni delle parti, aveva dato atto che *gli alberi risultavano ubicati ad una distanza abbondantemente superiore a quella di tre metri stabilita dal codice civile*.

L'unico motivo disteso (variamente articolato) dall'interveniente (rimaneva solo intimato il condominio) riguardava la dedotta violazione e/o falsa applicazione dell'art. 892 c.c.", motivo che la Corte riteneva fondato sulla base dei seguenti rilievi.

- ai fini della verifica del rispetto delle distanze stabilite dall'art. 892 c.c., la Corte distrettuale ha tenuto conto dell'altezza degli alberi *nei limiti "del solo loro tronco"*, ritenendo **irrilevante l'ulteriore estensione verso l'alto** dei rami sino alla sommità della chioma
- è corretta l'affermazione del giudice di merito che ai fini della classificazione degli alberi ai sensi dell'art. 892 c.c. non debba essere presa in considerazione l'altezza raggiunta dalla sommità della chioma, **non è condivisibile la limitazione della misurazione del "fusto" alla sola estensione del "tronco"** propriamente detto, con esclusione di qualsivoglia rilevanza delle diramazioni che da esso si dipartono.

A corroborare questa ricostruzione sta il consolidato ammaestramento di legittimità (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26130 del 30/12/2015, Rv. 637978, anche Cass. n. 1792/1962), secondo il quale:

- in tema di distanze per gli alberi, il **concetto di "fusto"** richiamato dal n. 1 dell'art. 892 c.c. comprende il **tronco vero e proprio** (da terra alla prima imbracatura) e **le branche principali che se ne diramano**, fin dove esse si diffondono in rami, dando chioma alla pianta;
- per fusto che "**si diffonde in rami**", ai sensi del n. 2, s'intende *l'intenso propagarsi degli elementi secondari dell'albero*, cioè dei rami in senso stretto, i quali **non fanno parte integrante del fusto**): "**fusto diviso in rami**" di cui all'art. 892, primo comma, n. 1 c.c., allude alla **suddivisione in branche** del fusto, che continua in esse il suo naturale percorso in altezza, mentre l'espressione "**fusto che si diffonde in rami**", di cui all'art. 892, primo comma, n. 2 c.p.c., allude all'intenso **propagarsi degli elementi secondari** dell'albero, cioè dei rami in senso stretto, portatori di foglie e/o frutti, i quali non fanno parte integrante del fusto (cfr., in senso conforme, anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15016 del 21/11/2000, Rv. 541953).

L'errore della Corte di merito sta in ciò: di aver *identificato il "fusto" con il solo "tronco" propriamente detto*, negando *aprioristicamente rilevanza alle ulteriori diramazioni che da esso si dipartono "l'altezza prevalente di dette piante è riferibile ai rami posti alla loro sommità, e non al fusto"*.

Questa progressione argomentativo, rileva la Cassazione, *non consente di comprendere se le specie arboree di cui si discute presentino un fusto "diviso in rami" (i quali, costituendo branche principali del tronco, concorrono alla misurazione dell'altezza dell'albero ai fini di quanto previsto dall'art. 892 c.c.), ovvero un "fusto che si diffonde in rami"*, questi ultimi intesi come i soli elementi secondari portatori di foglie e/o frutti.

Il che impone un nuovo accertamento di fatto, rimesso al giudice del rinvio.

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

- contratto di locazione e rimborso degli oneri accessori: un obiter in tema di prescrizione del diritto del locatore al rimborso -

In una ben più complessa fattispecie **Cassazione civile sez. III, 17/07/2025, n.19804** ribadisce un orientamento consolidato sul dies ad quem di decorrenza del diritto del locatore al rimborso degli oneri (rectius, contributi) condominiali. E' sufficiente riportare il corrispondente passaggio motivazionale che fa decorrere il diritto dall' approvazione, da parte dell'assemblea, del corrispondente titolo.

Testualmente: con il quarto motivo la sentenza d'appello è censurata nella parte in cui ha rigettato l'eccezione di prescrizione del credito avente ad oggetto la rifusione delle somme spese dal resistente per *pagare bollette ed oneri condominiali nel periodo in cui gli odierni ricorrenti occuparono l'immobile*. Sostengono i ricorrenti che tali oneri sono soggetti a prescrizione biennale ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, L. 22.12.1973 n. 841, e non alla prescrizione quinquennale come ritenuto dalla Corte d'Appello.

L'inammissibilità sta in ciò:

- la norma invocata dalla ricorrente è stata infatti abrogata dall'art. 24, comma primo, D.L. 25.6.2008 n. 112, con decorrenza dal 22.12.2008: il credito di cui si discorre è tornato, perciò, ad essere soggetto alla prescrizione quinquennale
- l'occupazione dell'immobile oggetto del presente giudizio è cessata il 30.4.2010 (dopo l'abrogazione della norma evocata dal ricorrente): deve dunque supporci che i crediti della proprietaria per oneri condominiali e spese di gestione sostenuti dal 22.12.2008 al 30.4.2010 siano soggetti alla prescrizione quinquennale
- nella illustrazione del quarto motivo di ricorso fanno generico riferimento all'eccezione di prescrizione di "oneri accessori e canoni", senza precisare quale sarebbe il momento dell' exordium praescriptionis (*sarà appena il caso di ricordare che, per gli oneri condominiali sostenuti dal proprietario, la prescrizione decorre dalla data in cui l'assemblea del condominio ha approvato il consuntivo ed il riparto delle spese tra i condomini: Sez. 3, Sentenza n. 5160 del 27/11/1989*): è, quindi, impossibile valutare la rilevanza e la

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

- un rilievo "in fatto" in tema di distacco e obbligo di contribuzione del distaccato: la questione irreversibilità -

Anche **Cassazione civile sez. II, 17/07/2025, n.19838** si occupa dell'annosa questione del concorso nelle spese di riscaldamento da parte del condomino distaccato.

Il fatto: l'assemblea condominiale deliberò di sostituire la centrale termica condominiale e chiese pertanto alla odierna ricorrente di versare il relativo contributo dovuto.

Costei rifiutò il pagamento, essendo stata autorizzata al distacco dalla caldaia condominiale ed essendo tale distacco, a suo dire, irreversibile.

Chiese, con successo, la G.d.P. di accertare l'inesistenza del credito vantato dal condominio; l'appello del condominio venne accolto dal Tribunale che ritenne:

- la richiesta di pagamento era stata preceduta da due delibere di approvazione del bilancio e conferimento lavori mai impugnate,
- certamente il **legittimo distacco** del singolo condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento **non** potesse, di per sé, costituire **motivo di esonero** dalla partecipazione alle spese occorrenti per la sostituzione della caldaia condominiale poiché **l'impianto centralizzato costituiva un accessorio di proprietà comune** al quale egli avrebbe potuto in futuro riallacciare la propria unità immobiliare

- era necessario **verificare** se, nel caso concreto, il **distacco fosse irreversibile**: dalla cui emerse che il riallaccio all'impianto era tecnicamente possibile senza che fosse necessario alcun intervento di modifica strutturale.

Avverso questa decisione propose ricorso per Cassazione la soccombente, che venne – tuttavia rigettato per una considerazione di ordine formale.

Osserva, infatti, la Corte che la decisione ricorsa si fondava su due distinte ed autonome ratio decidendi:

a. una prima ed autonoma ratio con la quale il Tribunale ha affermato che la **richiesta di contributo al pagamento delle spese condominiali è stata preceduta da due delibere**, che congruitavano la correlativa spesa;

b. l'altra con la quale è stato **approvato il bilancio** ed i lavori straordinari relativi alla sostituzione della caldaia, previa presentazione di due bilanci relativi ai condomini che avrebbero chiesto un finanziamento e avrebbero pagato in un'unica soluzione, "compresi i condomini assolutamente distaccati": delibere che non sono mai state impugnate e quindi sono vincolanti per tutti i condomini.

Questa sola seconda ed autonoma ratio decidendi è stata impugnata e, quindi (da ciò la rilevata inammissibilità Sez. 1, n. 18641/2017; da ultimo Sez. 2, n. 2360/2025; Sez. 2, n. 3239/2025) va ribadito che ove la sentenza sia sorretta da una pluralità di ragioni, distinte ed autonome, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, l'omessa impugnazione di una di esse rende inammissibile, per difetto di interesse, la censura relativa alle altre, la quale, essendo divenuta definitiva l'autonoma motivazione non impugnata, non potrebbe produrre in nessun caso l'annullamento della decisione.

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

- impugnazione delibera assembleare ed “estensione” dell’invalidità -

Di particolare interesse il dictum di **Cassazione civile sez. II, 17/07/2025, n.19856**.

La ricorrente **impugnò, con due atti distinti, due delibere condominiali** l'una (non oggetto del ricorso qui esaminato) con la quale vennero approvati dei lavori straordinari, e altra oggetto del gravame qui considerato, con la quale venne approvato il relativo preventivo di spesa.

Quest'ultima impugnazione, tuttavia, verteva su vizi relativi all'oggetto della *diversa e antecedente delibera ma non su vizi propri della seconda*, oggetto del gravame qui considerato.

Il giudice di prime cure rigettò, perciò, la domanda, con condanna del ricorrente alle spese, che – peraltro. Vide confermata la decisione dal giudice di appello, che fondò la propria decisione sul seguente percorso argomentativo:

- l'opponente non denuncia vizi propri della decisione assunta dall'assemblea con la seconda delibera di approvazione del preventivo (come per esempio vizio del preventivo approvato rispetto ad altri, o altri vizi relativi al preventivo in questione),
- bensì, vizi delle opere approvate con deliberazione precedente;
- è, quindi, corretta la decisione del primo giudice secondo la quale

- **un'eventuale pronuncia dichiarativa di nullità o una pronuncia di annullamento della precedente deliberazione travolgerebbe naturalmente quella oggi impugnata,**
- di contro, una pronuncia relativa alla deliberazione de qua (quella che approvava il preventivo) **non travolgerebbe quella relativa ai lavori già decisi dall'assemblea**.

Questo il percorso argomentativo disteso dalla Corte per pervenire alla declaratoria di inammissibilità del gravame:

- la delibera in oggetto non è stata impugnata per vizi propri ma per vizi riguardanti quella che la precede che ha approvato i lavori straordinari e quindi nessun vizio di nullità è ravvisabile nella specie (poichè non sono addotti vizi propri della delibera impugnata)
- anche qualora in astratto il ricorrente avesse ottenuto l'annullamento della delibera impugnata nel presente giudizio, il predetto annullamento non avrebbe potuto travolgere la delibera con la quale erano stati approvati i lavori straordinari
- emerge inoltre il difetto di interesse ad agire del ricorrente: per impugnare una delibera il condomino deve avere un interesse concreto e rilevante alla sua caducazione, interesse costituito dalla posizione di vantaggio che può derivare dalla pronuncia di merito, fattispecie che è ritenuta (proprio in considerazione dei rilievi più sopra sviluppati) insussistente nel caso che ne occupa .

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

- una precisazione in tema di appalto, sulla possibile coesistenza di responsabilità -

Di **Cassazione civile sez. II, 17/07/2025, n.19894** par sufficiente richiamare il passaggio motivazionale relativo alla possibile coesistenza di diverse (concorrenti, ma autonome) responsabilità nel caso di vizi delle opere appaltate.

Dice testualmente la Corte: “il giudice di secondo grado ha poi spiegato, che il richiamo fatto dal Tribunale alla giurisprudenza di questa Corte sull’art. 1669 cod. civ., era avvenuto, non per affermare l’esistenza di una non invocata responsabilità extracontrattuale dell’appaltatore, ma a *conferma della possibile coesistenza della responsabilità, nella determinazione dello stesso evento dannoso, del progettista con quella dell'appaltatore, che di fronte ad eventuali errori progettuali a lui non direttamente ascrivibili, data la sua particolare competenza tecnica, poteva andare esente da responsabilità, solo se forniva prova di avere agito come nudus minister, avendo manifestato preventivamente il proprio dissenso sull'altrui scelta progettuale, e dimostrato di avervi poi dato esecuzione per l'insistenza del committente e previa assunzione del rischio da parte di quest'ultimo.* Questo accertamento è consolidato e confermato dal giudice di legittimità, per pervenire al rigetto del gravame.

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

- amministratore, mala gestio e resa del conto: la congruitazione della rendicontazione ha effetto sanante? -

E’ un problema ricorrente quello esaminato da **Cassazione civile sez. II, 17/07/2025, n.19899**

Una condoina convenne in giudizio dinanzi al Giudice di Pace il cessato amministratore, chiedendone la condanna alla *restituzione pro quota del denaro che aveva indebitamente prelevato in banca e da libretti a risparmio riferibili al Condominio*. L’attrice deduceva che, fatta esaminare da un esperto la documentazione relativa alla gestione del Condominio ottenuta in via giudiziale, era emerso che una serie di operazioni risultava priva di giustificazione.

L’ amministratore convenuto eccepiva, tra l’altro, *l'inammissibilità della pretesa in considerazione dell'intervenuta approvazione dei bilanci di esercizio condominiale relativi alle spese effettuate.*

Il Giudice di Pace accolse la domanda, ma il Tribunale andò di diverso avviso e rigetto la domanda.

La Condoina proponeva ricorso per Cassazione che la Corte rigettava.

Secondo il ricorrente doveva riconoscersi la violazione dell'art. 1137 c.c., in relazione agli artt. 1130, n. 3, e 1135 c.c. (nel testo vigente ratione temporis) e agli artt. 1713 e 1229 c.c., nonché dell'art. 1130-bis c.c., in relazione all'art. 11 delle preleggi.

Erroneamente il Tribunale aveva fondato la propria decisione sull'assunto secondo il quale i consuntivi presentati dall'amministratrice erano stati approvati dalle assemblee e che le relative delibere non erano state impugnate, così diventando vincolanti ex art. 1137 c.c. In particolare si opponeva che i prelevamenti che l'amministratore non riesca a dimostrare come inerenti al mandato, infatti, costituiscono un illecito sia contrattuale che extracontrattuale che l'assemblea non ha il potere di approvare e che, pertanto, non soggiace ai limiti di impugnazione dell'art. 1137 c.c.

Doglianica che la Corte reputa infondata, atteso che

- il giudicare di appello correttamente rilevava che l'operato dell'amministratrice non aveva incontrato, durante il suo mandato, la censura della maggioranza condominiale
- seppur non espressamente prevista prima della novella, ciò non impediva (anche prima del 2013) la nomina di un revisore per verificare la contabilità del Condominio
- la decisione del giudice di appello era fondata sulla mancata impugnazione da parte della ricorrente delle deliberazioni assembleari di approvazione dei rendiconti, rendiconti con i quali veniva approvato il complessivo operato economico dell'amministratore.

Questa ricostruzione – dice la Cassazione – è conforme alla costante giurisprudenza di legittimità, secondo la quale **l'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore e la mancata impugnativa delle delibere relative alle attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali preclude l'azione di responsabilità al singolo condomino** leso dall'attività e dalle iniziative arbitrarie dello stesso (in questi termini Cass. n. 10838 del 1992).

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

- condominio, rimborso tariffa idrica per mancato funzionamento dell' impianto generale di depurazione -

La pronuncia di **Cassazione civile sez. III, 17/07/2025, n.20014** ribadisce principi noti.

La controversia prende le mosse dalla pronuncia della Corte Costituzionale n. 335/2008 che aveva dichiarato **l'incostituzionalità** dell'art. 14, co. 1, L. n. 36/1994 nonché dell'art. 155, co. 1, primo periodo, D.Lgs. n. 152/2006 nelle parti in cui prevedevano

- che la quota di **tariffa** riferita al servizio di depurazione delle acque fosse dovuta dagli utenti anche nel caso in cui la fognatura fosse **sprovvista di impianti centralizzati di depurazione o questi fossero temporaneamente inattivi**
- i **canoni** dovessero essere pagati dagli utenti del servizio idrico solo come **corrispettivo dell'effettiva esistenza del servizio di depurazione**

Su questo presupposto alcuni utenti, tra cui vari condominii (sul rilievo che l' impianto si era dimostrato del tutto insufficiente ed inidoneo alla funzione di depurazione) chiedevano la condanna della Regione dell' ente gestore *alla restituzione delle somme pagate a titolo di depurazione delle acque.*

Il Giudice di Pace accoglieva la domanda statuendo che solo l'ente gestore – destinatario effettivo e percettore dei pagamenti – avrebbe dovuto reintegrare gli attori, mentre il comune non era legittimato passivo nella vicenda in esame.

La sentenza veniva confermata dal Tribunale, che confermava l'affermazione della sussistenza della giurisdizione del giudice ordinario (Cass., Sez. Un., n. 7937/2017) e *riconduceva la pretesa degli*

utenti nell'alveo dell'inadempimento del contratto di utenza, con tutte le conseguenze processuali in tema di distribuzione dell'onere probatorio (Cass. n. 11270/2020):

- gli **utenti** erano tenuti a fornire la prova della fonte del loro diritto e del termine di scadenza e ad **allegare l'inadempimento**,
- mentre alla **convenuta** spettava dimostrare il **fatto estintivo** della loro pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento.

Su quest' ultimo aspetto (per quanto qui interessa) si ancorava il ricorso per Cassazione, rigettato dal

dai giudici di legittimità (che accoglievano, invece, quello proposto con riferimento al rapporto di manleva tra Comune ed ente gestore, in relazione al quale risulta affermato che l' ente gestore, oltre essere stata mero adiectus solutionis causa relativamente al canone di depurazione, valorizzava la domanda degli attori come, utenti del servizio idrico, come di inadempimento contrattuale: per cui – come richiesto e come erroneamente diniegato dai giudici territoriali - doveva essere conseguentemente disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti della Regione quale responsabile, rectius: corresponsabile con il Comun, di tale inadempimento, a fronte della totale estraneità della società erogatrice in ordine all'attività di depurazione e al raggiungimento degli standard qualitativi da raggiungere, incombenti su altri soggetti.).

Ribadisce la Corte la correttezza giuridica del percorso assunto dal Tribunale.

- dopo aver questi premesso, secondo quanto indicato da Cass. 11270/2020, che **la pretesa azionata dagli utenti del servizio idrico** a seguito di Corte Cost. 335/2008, per la restituzione di quanto corrisposto a titolo di canone di depurazione, è **da ricondurre nell'alveo dell'inadempimento di una prestazione trovante origine nel contratto di utenza**
- ha richiamato il **riparto dell'onere probatorio** in tema di inadempimento delle obbligazioni (Cass., Sez. un., n. 13533/2001) e ne ha fatto applicazione nella vicenda per cui causa e ha spiegato le ragioni per cui ha ritenuto, contrariamente a quanto denunziato dall'appellante, che gli attori avessero dimostrato il titolo su cui si basava la loro pretesa restitutoria (bollettini o fatture; lettere di riscontro e quietanza dell'ente), senza che sul punto fossero mosse specifiche contestazione

Questi dati evidenziano la sufficienza motivazionale della sentenza impugnata, posto che una tale motivazione è senz'altro sussistente ed espressa in termini tali da rendere senz'altro comprensibile l'iter logico-giuridico seguito dal giudice del gravame, non risultando inficiata da affermazioni inconciliabili e irriducibilmente contrastanti (Cass., Sez. Un., 7/04/2014, n. 8053 e 8054).

Ribadisce, a conferma dell'assunto, esser corretto il ragionamento ermeneutico assunto dal Tribunale, secondo il quale "*Ai fini della detrazione del "quantum" del credito restitutorio spettante agli utenti in relazione al pagamento della quota, del complessivo corrispettivo del servizio idrico, dovuta a titolo di canone di depurazione acque, gli oneri derivanti dalle attività di progettazione, di realizzazione o di completamento dell'impianto di depurazione (...) debbono essere provati dal soggetto convenuto in giudizio per la restituzione, ex art. 2697 cod. civ., comma 2, cod. civ. , trattandosi di fatto impeditivo della pretesa restitutoria*".

Sì che spettava alla società di gestione provare l' ammontare esatto degli oneri di progettazione, realizzazione o completamento dell'impianto; oneri da scomputare da quanto oggetto di restituzione

per effetto del non regolare funzionamento dell'impianto, per essere a ciò tenuta in base al contratto di utenza idrica" (cfr. Cass. 5/06/2025, n. 15059).

Questa prospettazione – dice la Cassazione - trova il suo fondamento nella **posizione di parte negoziale del contratto di utenza**, in quanto la quota di tariffa riferita al servizio di depurazione, componente della complessiva tariffa del servizio idrico integrato, ne ripete necessariamente la natura di corrispettivo contrattuale, il cui ammontare è inserito automaticamente nel contratto; pertanto, ove il servizio di depurazione non sia stato fornito, ma quella quota di tariffa sia stata comunque versata, è nei confronti della controparte del contratto di utenza che la pretesa restitutoria va azionata, in quanto è alla "effettiva fruizione del servizio di depurazione che, per la rilevata natura sinallagmatica del rapporto, risulta condizionato l'accoglimento della pretesa di pagamento" (cfr. Cass. 4/6/2013 n. 14042; Cass. 12/6/2020 nn. 11270, 11294, 11295, 11582 e 11586). Questa conclusione si impone, considerando che, mentre **fino al 3 ottobre 2000** - "il canone o diritto di cui alla legge 10 maggio 1976, n. 319 doveva essere considerato un tributo" **successivamente**, per effetto dell'art. 24 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 258, "si è passati all'applicazione della tariffa del servizio idrico integrato di cui alla legge 5 gennaio 1994 n. 36, art. 13 e ss.", la quale quanto al servizio di depurazione, "è divenuta, appunto, una componente della complessiva tariffa del servizio idrico integrato, configurato come corrispettivo di una prestazione commerciale complessa che, per quanto determinata nel suo ammontare in base alla legge, trova fonte non in un atto autoritativo direttamente incidente sul patrimonio dell'utente, bensì nel contratto di utenza".

Quindi:

- non rileva che ciascuna delle quote del corrispettivo complessivamente dovuto (ovvero, per il consumo di acqua potabile, per il servizio di fognatura e per quello di depurazione) risultano da essa, successivamente, ripartiti tra i diversi soggetti interessati
- a' fini del riconoscimento della legittimazione passiva rispetto alla domanda restitutoria fatta valere dai singoli utenti del servizio idrico ciò che rileva è che l' ente gestore, in quanto parte del rapporto contrattuale intrattenuto con essi, si sia posta come "acciens": essa – quindi – è in una posizione di parte negoziale del contratto di utenza, ciò che del resto, fino al riconoscimento della non debenza della quota della tariffa relativa alla depurazione acque (per effetto dell'intervento caducatorio del Giudice delle leggi), aveva legittimato il precedente gestore a pretendere la riscossione dell'intero corrispettivo del servizio idrico (Cass. 15/06/2020, n.11586, n.11585).

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

- sull'annullabilità delle deliberazioni dell'assemblea del supercondominio in caso di mancata nomina del rappresentante del condominio solitario, nell' ipotesi di supercondomini complesso. L'art. 63 d.a. si colloca in un momento anteriore cronologicamente alla delibera assembleare: la sua inosservanza non determina nullità, bensì annullabilità -

Interessante (anche in considerazione della novità della materia) il dictum di **Cassazione civile sez. II, 18/07/2025, (ud. 10/06/2025, dep. 18/07/2025), n.20052**

Una società, proprietaria di dieci posti auto ubicati in uno dei condomini solitari, conveniva dinanzi al Tribunale Comprensorio del Centro di cui quest' ultimo faceva parte, per ottenere la declaratoria di nullità delle delibere assembleari adottate dal Comprensorio, facendo valere la **mancata nomina ex art. 67 co. 3 disp. att. c.c. del rappresentante del Condominio** nel quale erano ubicati i posti auto.

Il Tribunale accoglieva parzialmente la domanda e dichiarava la nullità delle delibere, limitatamente ai punti dell'ordine del giorno per i quali risultava sussistere l'interesse ad agire della società attrice. Rilevava che in tutte le assemblee impugnate, il Condominio *non aveva mai designato un proprio rappresentante, come imposto dall'art. 67 co. 3 disp. att. c.c. per i supercondomini con oltre sessanta membri*. La disposizione, qualificata come *inderogabile ai sensi dell'art. 72 disp. att. c.c.*, imponeva che ciascun condominio designasse il proprio rappresentante, pena la nullità delle deliberazioni assunte da un organo non validamente costituito.

Il giudice di appello si uniformava alla decisione di primo grado, sì che la società soccombente ricorreva per cassazione, incontrando il favore della Corte.

Veniva, in particolare, dedotta la violazione degli artt. 12 e 14 delle Preleggi, nonché degli artt. 1117,1117 bis, 1135,1136,1137,1138,1139,1418,1420 c.c. e 67 disp. att. c.c., sostenendo l'erroneità della declaratoria di nullità delle delibere per la mancata nomina del rappresentante di un condominio del Supercondominio. Secondo il ricorrente la norma di cui all'art. 67 co. 3 disp. att. c.c. disciplina solo la **forma della rappresentanza** e non incide sulla validità della **costituzione dell'assemblea**, che resta soggetta ai quorum di cui all'art. 1136 c.c.

a) l'art. 63 d.a. si colloca in un momento anteriore cronologicamente alla delibera assembleare: la sua inosservanza non determina nullità, bensì annullabilità

La Cassazione ritiene la fondatezza del motivo, sostanzialmente ritenendo che la mancata nomina del rappresentante riguarda, appunto, le modalità di costituzione dell'assemblea e, dunque, afferendo al “quomodo”, determina – a tutto concedere – l’annullabilità e non la nullità della delibera conseguentemente assunta. Questo il percorso argomentativo.

La sentenza di appello ha affermato

- (a) l'art. 67 co. 3 disp. att. c.c. ha natura cogente e regola in via speciale la costituzione dell'assemblea nei supercondomini con oltre sessanta partecipanti;
- (b) la norma impone l'obbligo di nomina del rappresentante da parte di ciascun condominio, pena la nullità delle delibere adottate da un'assemblea non legalmente composta;
- (c) la previsione dell'intervento dell'autorità giudiziaria in caso di mancata nomina conferma la portata imperativa della disposizione e la necessità che tutti i rappresentanti siano presenti perché l'organo deliberante possa dirsi validamente costituito.

Oppone il controricorrente che l'art. 67 co. 3 disp. att. c.c. è norma speciale e inderogabile che disciplina la composizione dell'assemblea e non solo le modalità di partecipazione. La Corte afferma espressamente che si tratta di determinazione non condivisibile.

Infatti, dice la Corte, Cass. SU 9839/2021 ha ribadito quanto già statuito da Cass. SU 4806/2005 la violazione delle regole di convocazione dell'assemblea condominiale determina l'annullabilità della delibera, non la sua nullità.

Questa regola si applica anche alla delibera adottata dall'assemblea del supercondominio in assenza della nomina del rappresentante di uno dei condomini, che è, quindi, sanzionata da mera annullabilità.

Contestualmente rileva che l'inderogabilità ex art. 67 co. 3 disp. att. c.c. della nomina di tale rappresentante è distintamente sanzionata (in caso di difetto di nomina assembleare) nel ricorso all'autorità giudiziaria per la nomina.

Se questo rimedio – sanzione non interviene (anche nel caso qual è quello di specie, in conseguenza della tardività della nomina da parte dell'autorità giudiziaria), ciò non trasforma la natura del vizio (annullabilità) della delibera dell'assemblea del supercondominio (convertendo cioè l'annullabilità in nullità).

E ciò è così spiegato:

- a) l'inosservanza dell'**art. 67 co. 3 co. 3 disp. att. c.c.** si colloca in un momento anteriore rispetto alla deliberazione assembleare e non determina né una mancanza originaria degli elementi costitutivi, né un'impossibilità materiale o giuridica dell'oggetto, né un'illiceità della delibera (sono questi i casi di nullità, congegnata da Cass. SU 9839/2021 come categoria residuale rispetto all'annullabilità)
- b) la sanzione della semplice annullabilità (da far valere nei modi e nei tempi ex art. 1137 c.c.) è quella proporzionata alla situazione, ove il rimedio è dato in termini definitivi dal funzionamento dell'art. 67 co. 3 co. 3 disp. att. c.c.

Questi principi non sono stati disattesi dalla Corte di Appello, ciò determinando la cassazione con rinvio della decisione di merito.

La Corte d'Appello si è discostata dai citati principi e dunque la sentenza va cassata.

b) sulla legittimazione dei singoli proprietari, condonini del condominio solitario

Veniva, altresì, denunciata la violazione dell'art. 1137 c.c., nonché degli artt. 100,112 e 132 c.p.c. e degli artt. 1418, 1420 e 1421 c.c., per omessa pronuncia in ordine alla eccepita carenza di legittimazione della controricorrente (il Compensorio) ad impugnare le delibere assembleari.

La cassazione ritiene la fondatezza del motivo, atteso che su quella specifica eccezione la Corte nn ha effettivamente pronunciato, ritenendo che *l'interesse ad agire della società fosse giustificato dal vizio di costituzione dell'assemblea, rilevante anche per i condominii adempienti, stante la mancata nomina del rappresentante del Condominio solitario*. Ciò ha fatto richiamando il disposto dell'art. 67 co. 3 disp. att. c.c., che attribuisce il *diritto di attivarsi in giudizio anche agli altri rappresentanti dei condominii regolarmente costituiti*.

Secondo la Cassazione i motivi addotti (in particolare il rilievo secondo il quale la legittimazione del condonino può darsi anche quando il rappresentante del correlativo condominio abbia votato a favore, qualora emerga un vizio formale invalidante l'intero procedimento deliberativo) non sono condivisibili e la Corte del rinvio dovrà espressamente pronunciarsi sull' eccepito difetto di legittimazione del controricorrente all' impugnazione.

Dovrà, però, farli tenendo conto di quanto deciso da questo in quanto deciso – in parte qua- da Cass. 8254/2025, secondo la quale, “*la decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii di un supercondominio può essere impugnata da ogni singolo condonino solo se il correlativo rappresentante sia rimasto assente, dissentente o astenuto* rispetto alla delibera; cfr. anche cass. n. 10071/2020 e cass. n. 6735/2020”.

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

- amministratore giudiziario e obbligo di rendicontazione dell' amministratore uscente (ed anche di quello giudizialmente nominato) -

Sempre sotto il profilo della definizione del rapporto tra condominio e cessato amministratore si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/07/2025, n.20135**.

Il Tribunale nominava un amministratore giudiziario di un condominio, con incarico anche di revisione contabile della precedente gestione. Dopo la cessazione del mandato, il condominio lo conveniva in giudizio, chiedendo la restituzione di Euro 73.323,96 quale differenza tra l'attivo ricevuto e le spese documentate, deducendo anche l'illegittimità di compensi trattenuti.

La domanda veniva in massima parte accolta dal Tribunale e la Corte di appello riduceva – all'esito di un approfondimento istruttorio – il quantum del risarcimento, escludendo i compensi ritenuti non spettanti.

L'amministratore giudiziario soccombente ricorreva per cassazione, censurando al sentenza perché i giudici di prossimità avrebbero erroneamente attribuito a lui, ex amministratore, l'onere della prova dei pagamenti effettuati nel corso del mandato, benché tutta la documentazione contabile fosse nella disponibilità del Condominio.

Doglianza che la Corte ritiene infondata, evocando due precedenti, oltre a Cass. n. 2428/2004, in tempi più recenti, Cass. n. 1186/2019, secondo cui l'**obbligo di rendiconto** che, quale mandatario con rappresentanza dei condomini, l'amministratore (ritenendo – quindi – pacifica l'equiparazione delle due figure) 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.

Dalla decisione evocata, proprio in tema di ripartizione dell'onere della prova, si ricava che essa è stata correttamente applicata, avendo i primi giudici affermato che l'onere della prova era a carico del **mandatario** (amministratore giudiziario) quanto ai pagamenti indicati nel conto, mentre spettava al **mandante** (il Condominio) provare di aver versato somme superiori rispetto a quanto risultava dallo stesso conto.

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

- lavori di rifacimento del tetto e del muro portante interno eseguiti, a seguito di terremoto, dal proprietario solitario che ne chiede (fondatamente) il rimborso agli altri comunisti -

Sulla concreta invocabilità del principio posto dall'art. 1134 c.c. in caso di interventi eseguiti dal proprietario solitario a seguito di evento sismico si pronuncia **Cassazione civile sez. II, 18/07/2025, n.20138**.

Il fabbricato in condominio tra le parti subiva danni a seguito di un terremoto. L'usufruttuaria di un'unità immobiliare faceva quindi eseguire lavori di rifacimento del tetto e del muro portante interno e agiva per il rimborso pro quota della corrispondente spesa. Gli altri comproprietari contestavano il carattere urgente e indifferibile dei lavori, la loro unilateralità e la non conformità alla normativa antisismica.

Tribunale e Corte di appello accoglievano la domanda.

I comproprietari soccombenti ricorrevano per Cassazione, denunciando la violazione degli artt. 1134 e 2697 c.c., lamentando che la Corte di appello avesse riconosciuto il *diritto al rimborso delle spese affrontate da un condomino per lavori su parti comuni in difetto dei requisiti di urgenza e indifferibilità richiesti dall'art. 1134 c.c., e senza che fosse stata provata l'inerzia degli altri partecipanti alla comunione*.

La Corte rigetta il motivo, osservando che:

- costituisce giurisprudenza consolidata quella in forza della quale (cfr. Cass. 27106/2021, 14326/2017, 4634/2001) in tema di rimborso ex **art. 1134 c.c.**, le spese sostenute autonomamente da un singolo condomino sono **rimborsabili** solo se rivestono carattere di **urgenza effettiva**, intesa come necessità di eseguire l'intervento in modo indifferibile per evitare un possibile danno alla cosa comune, a sé o a terzi
- la motivazione del giudice di merito in ordine alla sussistenza o meno dell'urgenza è **valutazione di fatto insindacabile** in cassazione se congruamente motivata.

Nel caso oggetto di disamina la Corte territoriale ha accertato che

- a. esisteva un pericolo di crollo (sebbene non immediato)
- b. una condizione delle strutture danneggiate tale da non garantire la sicurezza nella abitabilità degli ambienti.
- c. era irrilevante (e, comunque, non censurabile in Cassazione) la valutazione che priva del carattere di decisività in senso negativo il divario temporale tra il sisma e l'esecuzione dei lavori: il tempo trascorso dal sisma non esclude di per sé l'urgenza, giacché tale *ritardo poteva dipendere da fattori estranei alla natura urgente dell'intervento*, come la disponibilità economica o la tempistica del finanziamento.

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

- una particolare applicazione del “se non risulta diversamente dal titolo” -

Una particolare applicazione della rilevanza (per escludere la c.d. presunzione di condonialità) si rinvie in **Cassazione civile sez. II, 18/07/2025, n.20142**

Il proprietario di un'unità immobiliare ubicata al piano cantinato dell' edificio condominiale, agiva per ottenere la condanna del Condominio e di un condomino al risarcimento dei danni da infiltrazioni provenienti dall'area esterna che circonda l'edificio, nonché la rimessione in pristino. Il Tribunale accoglieva la domanda nei confronti del Condominio, rigettandola invece nei confronti del condomino convenuto.

In appello, il Condominio contestava la legittimazione passiva e deduceva che l'area non fosse condoniale né gravata da servitù a suo favore. La Corte di appello accoglieva il gravame, rilevando che i costruttori si erano riservati la proprietà dell'area, escludendo – per l'effetto – condonialità e la sussistenza di una servitù in favore del condominio, dichiarando il difetto di legittimazione passiva di quest'ultimo e ha pertanto rigettato la domanda dell'attore.

Il soccombente ricorreva per Cassazione, senza, tuttavia, il favore della Corte, la quale rilevava che:
- il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 1117, 2697 c.c. e 112 c.p.c., dolendosi il ricorrente che il primo giudice non avesse applicato la presunzione di condonialità in relazione all'area da cui provenivano le infiltrazioni. Secondo il ricorrente *si trattava di bene funzionalmente collegato alle parti comuni, per cui la Corte avrebbe dovuto presumere la sua appartenenza al condominio ex art. 1117 c.c.*

- la dogliananza è infondata, posto che:

- la contestazione è stata sollevata, per la prima volta, nella comparsa conclusionale,
- la Corte di appello ha qualificato in modo implicito, ma sufficientemente chiaro e plausibile, che l'atto dimesso in causa risultava essere il primo, cioè l'atto fondativo del condominio:
 - veniva colà dedotta la riserva di proprietà dell'area in questione in favore dei costruttori

- quello così valorizzato risulta esser l'unico titolo versato in atti dalle parti

Dunque, in assenza di altri atti anteriori o contrari che documentino una diversa qualificazione dell'area o una attribuzione a titolo originario di quote condominiali (id est, la diversa convenzione), correttamente la Corte di Appello ha dedotto che (a) un **tale atto dovesse essere considerato come riferimento diretto e dirimente per l'accertamento della natura non condominiale del bene:** (b) l'atto doveva esser, dunque, letto convincentemente come **manifestazione di volontà dei costruttori di tenere sin dall'origine l'area in questione fuori dal perimetro condominiale.**

Questa "diversa volontà" (come dice l'art. 1117 " *se non risulta il contrario dal titolo*") doveva esser – dunque - valorizzato come **titolo che impedisce la presunzione legale di cui all'art. 1117 c.c.**, che presuppone appunto l'assenza di titolo contrario. Questa perimetrazione ha una rilevanza anche sotto il profilo della ripartizione dell' onere probatorio: una volta fornito il "titolo contrario", è onere di chi lo contesta di dimostrare che esso non fosse il primo atto di trasferimento (e che – quindi- esisteva un diverso atto, che consentiva di ritenere operante il criterio di appartenenza posto dall'art. 1117 c.c.).

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

- opere di scavo del sottosuolo nella proprietà solitaria, sua parziale appropriazione: (non) è semplice uso più intesso della cosa comune -

Interessante puntualizzazione quella fornita da **Cassazione civile sez. II, 18/07/2025, n.20152**

Il Condominio conveniva in giudizio la condoina, proprietaria di due porzioni immobiliari al piano terreno, rea, a suo dire, di aver realizzato *l'esecuzione di opere di scavo del sottosuolo comune e l'appropriazione di parte dello stesso*: chiedeva fosse accertata l'illegittimità delle opere svolte e la condanna della la convenuta al ripristino dello stato dei luoghi e al risarcimento del danno.

Nella resistenza della condoina, il Tribunale rigettava la domanda, ritenendo che *la condoina non avesse posto in essere un uso illegittimo della cosa comune*, in quanto il dedotto abbassamento del piano di calpestio dell'immobile non aveva comportato alterazione della destinazione del bene comune, rappresentata nel caso in esame dalla funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio.

Anche la Corte di Appello andava di egual avviso, ritenendo che non fosse ravvisabile in concreto la fattispecie dell' uso illegittimo della cosa comune, in ragione del modesto utilizzo da parte della condoina del sottosuolo su cui poggia il Condominio: si trattava di uso più intenso del bene, ma consentito e non già una sua effettiva alterazione,

Nel ricorrere per Cassazione il condominio deduceva errata applicazione dell'art. 1102, primo e secondo comma c.c., in relazione all'art. 1117 c.c., violazione dell'art. 2697 c.c., vizio di motivazione", per avere la Corte d'Appello ritenuto *la legittimità dello scavo eseguito dalla condoina alla stregua della 'modesta' consistenza in sé dello scavo, pure essendo stato attuato su parte di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.*; osserva inoltre che la Corte non ha considerato il fatto, decisivo e non controverso, che in realtà la condoina, costruendo al di sotto del piano di calpestio un solaio areato in sostituzione del preesistente vespaio e ricavando dalle opere di sbancamento maggiori altezze dei locali di sua proprietà, *si è appropriata del volume dell'area di sedime sottratta al Condominio*.

La Corte ritene la fondatezza di questo motivo, non avendo al Corte di merito considerato **se vi fosse stata appropriazione di area comune** per ricavare un ampliamento dei locali di sua proprietà.

Il giudice del merito, quindi, ha disatteso il costante orientamento, a mente del quale (ex multis, Cass. n. 6154/2016 e Cass. 10869/2023)

(a) lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini, **va considerato di proprietà comune**, per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c.,

(b) conseguentemente, ove il singolo condomino proceda, **senza il consenso degli altri partecipanti, a scavi in profondità** del sottosuolo, così attraendolo nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, si configura uno **spoglio** denunciabile dall'amministratore con l'azione di reintegrazione"

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

- installazione di canna fumaria e regolamento condominiale -

Di diritto (e della misura di tale diritto) di utilizzazione dello spazio comune (nella specie: muri perimetrali) si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/07/2025, n.20157**. Il caso:

Due condomini convenivano al giudizio del Tribunale altro condomino, chiedendone la condanna alla rimozione di due canne fumarie, da lui installate sui muri perimetrali dell'edificio senza essere stato autorizzato dall'assemblea dei condomini, come prescrive da specifica previsione del regolamento del Condominio.

Il Tribunale, prima e la Corte di Appello, poi rigettavano la domanda.

I soccombenti ricorrevano per cassazione, denunciando la violazione degli artt. 1321,1362 e 1372 c.c. in materia di efficacia inter partes dei contratti e di interpretazione degli stessi: a dire dei ricorrenti, la sentenza si basa sull'errato assunto che l'atto misto di cessione quote, con corrispettivo la costruzione dell'edificio, secondo un sommario capitolato d'appalto, sarebbe opponibile a terzi; invece, tale atto, in quanto res inter alios acta, spiega effetti obbligatori solo tra le parti e ciò vale, in particolare, per il contratto d'appalto per la costruzione del condominio, che ha concluso i suoi effetti con la costruzione dell'edificio, che è stato edificato senza le due canne fumarie; in ogni caso il capitolato prevedeva che le due canne fumarie fossero 'inserite', quindi poste all'interno del fabbricato. Altro motivo denunciava la "violazione degli artt. 1138,1372,1362 e segg. c.c. in merito all'applicazione del regolamento condominiale": la sentenza impugnata attribuisce, erroneamente, valore ad una scrittura, affermando che alla data della sua redazione non sarebbe stato adottato il regolamento condominiale; in realtà il regolamento condominiale era allegato ad un precedente atto di individuazione catastale e quindi andava applicato, come dispone l'art. 1138 c.c., così che l'autorizzazione poteva essere concessa solo in sede di assemblea condominiale.

Questi due motivi (che la Corte evidenzia essere tra loro connessi) sono ritenuti fondati, sulla scorta del seguente argomentare:

- il perno del ragionamento della Corte d'Appello è costituito dalla opponibilità nei confronti dei ricorrenti di quanto previsto dal capitolato d'appalto, capitolato d'appalto che, secondo quanto si legge in ricorso, aveva previsto tra le modalità costruttive dell'unità commerciale al piano terra l'inserimento di due canne fumarie ad uso artigianale;
- tale capitolato è stato allegato all'atto pubblico denominato "cessione di quota di area edificabile e precostituzione di condominio", con il quale l'originario proprietario ha ceduto parte di un suo terreno e la società costruttrice s'obbligava a costruire a sue cure e spese l'edificio condominiale in osservanza del suddetto capitolato

- la Corte d'Appello ha quindi **esteso in maniera automatica gli effetti di un contratto ad altri soggetti (gli odierni ricorrenti), senza compiere alcuna verifica sulla sua opponibilità ai terzi,**
 - arrivando a sostenere l'irrilevanza della mancata menzione del diritto alla costruzione delle canne fumarie (pacificamente posto in essere successivamente all'ultimazione dell'edificio da parte della società costruttrice) nel titolo di acquisto dei ricorrenti,
 - e non ha indagato il contenuto e l'efficacia del c.d. atto di cessione di quota di area edificabile e preconstituzione del condominio e del suo allegato
 - e non ha esaminato la relazione di tale atto con il regolamento di condominio.
- La Corte d'Appello - appunto fondando la propria decisione sul postulato, indimostrato, della opponibilità ai ricorrenti della previsione della costruzione delle due canne fumarie ha poi omesso ogni indagine sul regolamento di condominio, che risulta infatti essere stato richiamato anche nel titolo degli attori,

Da ciò la necessità di un nuovo esame per verificare applicabilità e la portata della norma regolamentare che a quanto riportano i ricorrenti - prescrive l'autorizzazione dell'assemblea per le modifiche alle cose comuni.

- ancora su presunzione di condominalità (1117 c.c.) e art. 948 c.c., nonché sul valore probatorio delle planimetrie catastali e delle fotografie in relazione all'accertamento del vincolo pertinenziale -

Ancora della c.d. "presunzione di condominalità" si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/07/2025, n.20167.**

Il proprietario dell'appartamento al primo piano di uno stabile condominiale, convenne in giudizio i proprietari dell'appartamento al piano terra, chiedendo di **accertare la proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. di una striscia di terreno facente parte del cortile comune**, larga un metro e mezzo e lunga dieci metri, adiacente al muro perimetrale del fabbricato, bene comune che la dante causa dei convenuti, *erigendo una parete, aveva inglobato nell'appartamento di sua proprietà esclusiva*, e conseguentemente di condannare i convenuti al ripristino dello status quo ante e al risarcimento del danno; in via subordinata l'attore chiese di accertare l'intervenuto acquisto per usucapione della proprietà comune della striscia di terreno.

Il Tribuanle, qualificata la domanda principale quale azione di rivendica, la respinse perché priva di fondamento e condannò l'attore per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.

Qualificazione che la Corte di appello ritenne corretta, confermando la decisione di primo grado, ma il soccombente propose ricorso per Cassazione, che la Corte accolse, con specifico riferimento al motivo a mezzo del quale veniva dedotta l' "erronea applicazione dell'art. 948 c.c., nonché delle norme in materia di valore probatorio delle planimetrie catastali e delle fotografie e mancata applicazione degli artt. 817 e 818 c.c."

Osserva la Cassazione:

- sotto il profilo dell' onere probatorio riferito alla tutela ex art. 1117 c.c. nei confronti el condomino che invochi la tutela di un bene comune:

- la Corte d'Appello ha respinto la censura che contestava l'errata qualificazione dell'azione quale azione di rivendica,

- affermando in modo apodittico come "la domanda principale svolta dall'attore abbia senza alcun dubbio il carattere tipico della rivendica",
- senza considerare che la domanda aveva ad oggetto la sottrazione all'uso comune di un bene ritenuto condominiale, omettendo quindi di verificare lo stato dei luoghi al fine di individuare esattamente il bene in contestazione e la sua collocazione per stabilire se esso appartenesse a quelli indicati dall'art. 1117 c.c.
- il giudice d'appello si è così posto in contrasto con l'univoca giurisprudenza della Corte (cfr., ex multis, Cass. n. 3310/2019 e Cass. n. 20593/2018), alla stregua della 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 condomicino che ne affermi la proprietà esclusiva darne la prova, senza che, peraltro, a tal fine sia sufficiente l'allegazione del suo titolo di acquisto ove lo stesso non contenga in modo chiaro e inequivocabile elementi idonei ad escludere la condominialità del bene.

- sotto il profilo dell'efficacia probatoria delle rilevazioni catastali:

Il giudice d'appello ha poi fondato l'assenza di fondamento dell'azione, basandosi sulla "documentazione catastale". Secondo la costante giurisprudenza di legittimità (così Cass. n. 8152/2001, si veda anche Cass. n. 9523/2014).,

- la **presunzione legale di condominialità** stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva
 - sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune
 - sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune,
- ne segue che – per vincere una tale “presunzione” **non sono utilizzabili i dati catastali**, utili solo come concorrenti elementi indiziari di valutazione a fornire la prova richiesta

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

- impugnazione delibera, utile esperimento della procedura di mediazione e soccombenza virtuale -

Di portata essenzialmente “processuale” è la decisione assunta da **Cassazione civile sez. II, 18/07/2025, n.20170**

La questione è esaminata nell'ottica della c.d. soccombenza virtuale, con riferimento al governo del carico suntuario. riguarda la soccombenza virtuale a seguito della declaratoria di cessazione della materia del contendere e la conseguente regolazione delle spese di lite.

In un giudizio avente ad oggetto l' impugnazione di una delibera assembleare, contestandosi la violazione dell'art. 66 disp. att. per tardiva convocazione dell'assemblea, ma una successiva delibera riapprovava tutti i punti all'ordine del giorno della precedente.

Il Tribuanle dichiarava cessata la materia del contendere, compensando le spese di lite, ravisando la reciproca soccombenza virtuale delle parti, quella del Condominio per l'invalidità della delibera impugnata e quella della società a causa della improcedibilità della domanda, in quanto aveva sì "intrapreso la procedura" di mediazione, ma poi "non ha inteso avvalersene e ciò equivalendo al mancato avvio della stessa".

La Corte di Appello respingeva il gravame; da ciò il proposto ricorso che trovava il favore della Corte, nella parte in cui deduceva la "violazione o falsa applicazione degli artt. 5, comma 1-bis, 2-bis, e 8, commi 1 e 4-bis, del D.Lgs. 28/2010, nonché dell'art. 5 e dei considerando 13 e 14 della direttiva 2008/52/CE, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., profili di illegittimità costituzionale ex artt. 3,24 e 117, comma 1 Cost., in relazione all'art. 6, par. 1 CEDU" per avere la Corte d'Appello equiparato al mancato avveramento della condizione di procedibilità l'ipotesi in cui il primo incontro innanzi al mediatore si concluda senza l'accordo;" nonché "nullità della sentenza per violazione dell'art. 115 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c.", per avere escluso il carattere effettivo del primo incontro di mediazione nel caso in esame.

La ritenuta fondatezza del motivo è così cerziorata:

- come risulta dal verbale redatto dal mediatore, la ricorrente, che aveva proposto la domanda di mediazione, aveva **partecipato al primo incontro** della procedura durante il quale il mediatore, come prescrive il comma 6 dell'art. 8 del D.Lgs. 28/2010, aveva informato le parti in ordine alla funzione e alle modalità di svolgimento della mediazione, le aveva ascoltate e, poi, rilevato che parte istante "non intende esperire la procedura di mediazione", aveva dichiarato "**il tentativo di conciliazione concluso con esito negativo**"
- la ricorrente pertanto, a differenza di quanto afferma la Corte d'Appello, non si era limitata a depositare la domanda di mediazione, ma aveva partecipato al primo incontro, che si era concluso con esito negativo: come prescrive il comma 2-bis (nel testo in allora vigente) dell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010, "quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo" (previsione ripresa dall'attuale comma 4 dell'art. 5).

Dal "fatto" al "diritto": sia l'argomento letterale (il testo dell'art. 8 del D.Lgs. 28/2010) che l'argomento sistematico (la necessità di interpretare la presente ipotesi di giurisdizione condizionata in modo da non rendere eccessivamente complesso o dilazionato l'accesso alla tutela giurisdizionale) depongono nel senso che l'onere della parte che intenda agire in giudizio possa ritenersi adempiuto con l'avvio della procedura di mediazione e con la comparizione al primo incontro davanti al mediatore, all'esito del quale, ricevute dal mediatore le necessarie informazioni in merito alla funzione e alle modalità di svolgimento della mediazione, può liberamente manifestare il suo parere negativo sulla possibilità di utilmente iniziare (rectius proseguire) la procedura di mediazione" (così Cass. n. 8473/2019; in senso adesivo, da ultimo, cfr. Cass. n. 18485/2024).

Da ciò – seppur limitatamente al governo del carico suntuario – il rinvio della causa al giudice del merito, per un nuovo esame.

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

- da condominiale a solitaria: sull'installazione e la manutenzione a spese del comune dei contatori idrometrici uno per ciascuna unità immobiliare: sull'onere della prova in tema di accertamento del debito del condominio; la prova negativa. -

Non troppo ricorrente, in concreto, la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. III, 18/07/2025, n.20187.**

Il Tribunale rigettava le domande del Condominio nei confronti del Comune d'Aragona, gestore in via diretta del servizio idrico nel medesimo comune, volte ad ottenere:

- a) l'installazione e la manutenzione a spese del comune dei contatori idrometrici uno per ciascuna unità immobiliare;
- b) l'applicazione della fornitura idrica con "il sistema di consegna a deflusso libero";
- c) l'accertamento negativo del credito per il canone per disinquinamento e per il canone acqua e, di conseguenza, la natura indebita dei versamenti effettuati, avendo il comune calcolato le tariffe non sulla base dei consumi effettivi, ma "con metodi induttivi, ad abbonamento, o con sistema di "consumo presunto"".

La Corte d'Appello ha accolto parzialmente il gravame interposto dal condominio nella parte in cui il giudice di primo grado aveva *rigettato la domanda di condanna all'installazione del misuratore dei consumi previsto dal Regolamento del servizio idrico e in quella in cui non aveva riconosciuto il diritto dell'istante ad ottenere la restituzione di quanto percepito a titolo di canone di depurazione*, in assenza di prova che il servizio di depurazione fosse stato effettivamente reso, ma ha rigettato la domanda relativa alla illegittimità della tariffa forfettaria e alla condanna al rimborso del corrispettivo non dovuto, ritenendo – nel dettaglio – che il condominio, avendo agito per la ripetizione delle somme pagate a titolo di corrispettivo del servizio idrico e non trattandosi di una pretesa vantata dal comune o di una opposizione a detta pretesa, fosse onerato della prova che la tariffa applicata non fosse corretta e che, discutendosi "dello stesso metodo di pagamento, non essendo controversa tra le parti l'assenza del contatore", non poteva farsi applicazione della giurisprudenza di legittimità secondo cui la rilevazione dei consumi mediante contatore è assistita da presunzione semplice di veridicità, sicché, in caso di contestazione, grava sul somministrante l'onere di provare che il contatore era perfettamente funzionante, mentre l'utente è tenuto a dimostrare che l'eccessività dei consumi è dovuta a fattori esterni al suo controllo.

L'articolato (sono otto i motivi spiegati) sono condivisi dalla Corte, che – per l'effetto – dispone un nuovo esame della fattispecie, rimesso al giudice del rinvio. Ha osservato che solo nel 2017 il condominio aveva chiesto la variazione da condominiale a singolo utente del contatore e, pertanto, ha ritenuto accettato "di fatto", per tutto il periodo precedente, che la fatturazione dei consumi avvenisse diversamente o comunque non dimostrato, da parte dell'istante, un diverso accordo o che il comune si fosse auto imposto di fatturare i consumi effettivi (mancavano il contratto e le delibere comunali che in thesi avessero imposto la tariffazione a consumo).

Una premessa in tema di onere probatorio, riferito al contenuto della domanda: la sostanza della domanda, preordinata alla declaratoria di inesistenza dell'altrui diritto, corrisponde a un'eccezione, la quale proprio perché esercitata con la veste esteriore dell'azione, fissa, a differenza di quanto avviene ove l'eccezione contrasti l'azione altrui, il perimetro dell'oggetto del giudizio" (v. Cass. n. 25787/2019). In concreto, la domanda del condominio è nella specie volta ad ottenere non solo l'**accertamento negativo** del debito nei confronti del Comune ma altresì la **condanna** di

quest'ultimo alla restituzione delle somme indebitamente riscosse nella veste di gestore diretto del servizio idrico, per avere fatturato i consumi idrici a forfait.

La corte territoriale ha pertanto

- **errato nel ritenere che, vertendosi in tema di accertamento negativo del credito, l'onere della prova in ordine alla non correttezza della tariffa applicata spettasse al Condominio**, pervenendo a trarre conseguenze negative a suo carico per non aver prodotto né il contratto sottoscritto dal Comune né le delibere comunali che obbligavano la tariffazione a consumo
- trova infatti nel caso applicazione il principio secondo cui la "regola generale sulla ripartizione dell'onere della prova di cui all'art. 2697 c.c. è applicabile indipendentemente dalla natura dell'azione esperita, con la conseguenza che, anche in caso di domanda di accertamento negativo del credito, sono a carico di chi si afferma creditore le conseguenze della mancata dimostrazione dei fatti constitutivi del suo diritto" (Cass. 10/4/2024, n. 9706).

Infatti (e secondo l'ammaestramento di legittimità da ultimo invocato)

- a) l'art. 2697 cod. civ. "adotta come inderogabile punto di partenza che si agisca pur sempre per far valere un diritto", essendo pertanto diverso il caso in cui si agisca solo allo scopo di ottenere una sentenza meramente dichiarativa volta a negare il diritto altri;
- b) non si deve aggravare ingiustificatamente la posizione del soggetto indotto o praticamente costretto a promuovere un'azione di accertamento negativo;
- c) il soggetto passivo del rapporto, ove si alterasse la distribuzione dell'onere della prova, sarebbe tenuto a provare fatti negativi: vero è che la prova di tali fatti è astrattamente possibile (mediante dimostrazione di uno specifico fatto positivo contrario, od anche mediante presunzioni dalle quali possa desumersi il fatto negativo (Cass. n. 14854/2013, n. 384/2007; Cass. n. 23229/2004; Cass. n. 5427/2002), ma è altrettanto vero che in concreto non sempre è agevole;
- d) svanirebbero i criteri elaborati dalla dottrina e dalla giurisprudenza ai fini della distinzione tra fatti constitutivi e fatti impeditivi, e, in particolare, quello secondo il quale è maggiormente ragionevole gravare dell'onere probatorio la parte a cui è più vicino il fatto da provare.

Nello specifico dell'erogazione del servizio idrico: **l'onere di provare altresì l'assenza del disservizio, cioè di aver fornito l'acqua con il sistema a deflusso libero, grava invero sul somministrante**, giacché l'onere di provare l'inesistenza dei disservizi allegati dal somministrato, e pertanto l'inesistenza dell'inesatto adempimento, è a carico del somministrante, il quale è tenuto a dimostrare di avere reso una prestazione giustificante l'obbligazione di pagamento della controparte; lo stesso onere sussiste nel caso di eccezione d'inadempimento, risultando in tal caso invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limita ad allegare l'altrui inadempimento, e il creditore deve dimostrare il proprio adempimento (Cass. 15/2/2024, n. 4197).

Il contratto in parola, poi, richiede la forma scritta (Cass. n. 1730/2021) e, pertanto:

- a. non può presumersi l'accettazione di un meccanismo di tariffazione basato sui consumi presunti in ragione della circostanza che l'utente abbia per anni effettuato il pagamento di consumi conteggiati su base forfettaria
- b. né ritenere contrario a buona fede il comportamento dell'utente che se ne lamenti dopo anni

c. non è tutelabile (Cass. 13/11/2024, n. 29257) l'affidamento riposto nella validità di un contratto concluso in violazione di norme imperative, perché in tal caso va esclusa la non colposità della relativa ignoranza

d. anche – dunque - il pagamento di somma non dovuta, pur nella consapevolezza della sua non debenza, è tale da precludere l'accoglimento della domanda di ripetizione dell'indebito.

Anche qui, dal generale al particolare: ai fini della ripetizione di indebito come nella specie oggettivo non è in realtà necessario che il solvens versi in errore circa l'esistenza dell'obbligazione, posto che, diversamente dall'indebito soggettivo "ex persona debitoris" (in cui l'errore scusabile è previsto dalla legge come condizione della ripetibilità, ricorrendo l'esigenza di tutelare l'affidamento dell'"accipiens" il quale riceve ciò che gli spetta sia pure da persona diversa dal vero debitore) nell'ipotesi di cui all'art. 2033 cod. civ. non vi è un affidamento da tutelare, in quanto l'accipiens" non ha alcun diritto di conseguire, né dal "solvens" né da altri, la prestazione ricevuta e la sua buona o mala fede rileva solo ai fini della decorrenza degli interessi (Cass. 12/3/2019, n. 7066).

La natura indebita del pagamento preteso e ottenuto giustifica l'applicazione del termine prescrizionale (decennale), in luogo di quello -più breve- fissato per i crediti relativi a prestazioni periodiche dall'art. 2948.1 comma n. 4, cod. civ. (che peraltro si applica solo alle prestazioni che maturano con il decorso del tempo e che, pertanto, divengono esigibili solo alle scadenze convenute, giacché costituiscono il corrispettivo della controprestazione resa per i periodi ai quali i singoli pagamenti si riferiscono), a ciò non ostando che la pretesa trovi titolo nella mancata esecuzione di una prestazione nascente dal contratto di utenza (in termini Cass. 19/4/2024, n. 10670).

- ancora sull'impugnazione di delibera assembleare e sui limiti del controllo giurisdizionale -

Di **Cassazione civile sez. II, 19/07/2025, n.20258** val la pena di parlare, proprio in ragione della peculiarità della fattispecie concreta.

Due condomini impugnarono la delibera assembleare, limitatamente al rendiconto spese straordinarie eseguite alla facciata principale e relative tabelle di riparto spese con riferimento alle voci addebitate a carico degli stessi.

Il Tribunale cure dichiarò l'improponibilità delle domande, essendosi astenuti i condomini all'assemblea in cui venne assunta la delibera impugnata: evidentemente, vien da chiosare, qualcuno ancora non ricorda che – sub specie legittimazione all' impugnazione – astensione vale voto contrario.

La sa – di contro – bene la Corte di Appello che accolse il primo motivo di ricorso così dichiarandosi la legittimazione ad impugnare la delibera da parte di una degli appellanti.

Con la sentenza ricorsa, per quel che ancora rileva in questa sede, la Corte di Appello:

- dava atto del passaggio in giudicato della decisione nei confronti dell'altra impugnante, non appellante,
- venivano respinte le ulteriori doglianze formulate dalla ricorrente sull'assunto che
 - in tema di condominio degli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria, sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini

- tal sindacato deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale può abbracciare anche l'eccesso di potere purché la causa della deliberazione risulti falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea
- dava atto che la ricorrente non aveva, con l'appello, denunciato alcuna specifica violazione di legge e/o di regolamento, ma si era limitata "*con alluvionali discorsi privi di alcuna specificità ad asserire illazioni sfornite del benché minimo supporto di prova sull'asserito comportamento illecito dell'amministratore*"
- furono rigettati anche gli ulteriori motivi, per le medesime ragioni, atteso che le *doglianze, relative alla condotta del Presidente dell'assemblea che avrebbe ostacolato in tesi il voto della ricorrente*, anziché "specificare quale sia stato l'eventuale comportamento del Presidente assunto in violazione di legge, ha dedotto una serie di *affermazioni generiche, di giudizi, di pensieri di dissenso privi di alcuna concretezza*"
- in relazione, infine, alla contestazione relativa alla cifra relativa alle spese personali addebitate, disconosciuta dalla ricorrente ed oggetto di CTU, si evidenziò come *i lavori, cui tali somme si riferivano, erano stati approvati in forza di delibere non impugnate* e le contestazioni erano sconfessate dall'esito della CTU
- anche *la spesa per per l'asportazione non autorizzata delle persiane*, si chiarì che, sebbene non risultasse una adesione espressa della condoina, esse era stata *oggetto di specifica delibera*: la contestazione della odierna ricorrente non involgeva l'atto deliberativo, che affermava la necessità della asportazione, ma il solo addebito di costi e la non autorizzazione all'asportazione delle persiane.

La sentenza di merito ha trovato integrale conferma da parte del giudice di legittimità.

In disparte dal rigetto, per ragioni di natura sostanzialmente processuali (*la giustificazione motivazionale è di esclusivo dominio del giudice del merito, con la sola eccezione del caso in cui essa debba giudicarsi meramente apparente; apparenza che ricorre, come di ha ribadito questa Corte, allorquando essa, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (per tutte, v S.U. n. 2767/2023 in motivazione). A tale ipotesi deve aggiungersi il caso in cui la motivazione non risulti dotata dell'ineludibile attitudine a rendere palese (sia pure in via mediata o indiretta) la sua riferibilità al caso concreto preso in esame, di talché appaia di mero stile, o, se si vuole, standard; cioè un modello argomentativo a priori, che prescinda dall'effettivo e specifico sindacato sul fatto.)*) della censura afferente il difetto di motivazione, che va ben oltre il cd. minimo costituzionale, rileva la Corte:

- sulla sostituzione delle persiane:
 - il giudice di appello, muovendo dalla natura personale del bene, ha affermato infatti che sebbene nella delibera che ha approvato i lavori, la ricorrente si fosse astenuta, la

rimozione delle persiane non poteva considerarsi come illegittima ma anzi doveva ritenersi necessaria quale "conseguenza di un'operazione di restauro della facciata necessitata e determinata dalla richiesta dell'ente preposto alla salvaguardia dei beni storici e artistici"

- sulla natura degli interventi effettuati:
 - secondo la ricorrente si tratterebbe di innovazioni voluttuarie, non indispensabili e obiettivamente onerose; pertanto, avrebbero dovuto essere approvate dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi del valore dell'edificio
 - in materia di condominio negli edifici, **al potere dell'assemblea del condominio di deliberare**, nelle forme e con le maggioranze prescritte, l'esecuzione delle opere necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali, **fa riscontro l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle relative spese**, discendente dalla titolarità del diritto reale sull'immobile ed integrante un'obbligazione "propter rem" preesistente all'approvazione, da parte dell'assemblea, dello stato di riparto, ed in concreto direttamente correlato alla precedente deliberazione di esecuzione delle opere
 - ne consegue che, **quando la contestazione del condomino investa, prima ancora che il "quantum" dell'obbligo di contribuzione, il relativo "an", è tale ultima deliberazione che deve essere impugnata** (Cass. n. 1890 del 1995, da ultimo Cass S.U. n. 8931 del 2021):
 - nel termine di decadenza di cui all'art. 1137, comma terzo, cod. civ., ove si assuma essere la deliberazione affetta da vizi formali, perché presa in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, o da eccesso di potere o da incompetenza;
 - svincolata da tale termine nel caso di delibera radicalmente nulla perché esorbitante dai limiti delle attribuzioni dell'assemblea o concernente innovazioni lesive dei diritti di ciascun condomino sulle cose o servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi.

In concreto: la Corte d'Appello ha accertato che i lavori di restauro sono stati oggetto di delibere precedenti non oggetto di impugnazione e che le somme richieste sono relative detti lavori.

Poichè il ricorso non aggredisce specificamente la seconda ed autonoma ratio contenuta nella decisione ("I lavori risultano approvati in forza di delibere non impugnate"), il ricorso incontra l'insormontabile limite reiteratamente cerziorato (Sez. 1, n. 18641/2017; da ultimo Sez. 2, n. 2360/2025; Sez. 2, n. 3239/2025) secondo cui *ove la sentenza sia sorretta da una pluralità di ragioni, distinte ed autonome, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, l'omessa impugnazione di una di esse rende inammissibile, per difetto di interesse, la censura relativa alle altre, la quale, essendo divenuta definitiva l'autonoma motivazione non impugnata, non potrebbe produrre in nessun caso l'annullamento della decisione.*

Da questo interessante cocktail di ragioni sostanziali e processuali il rigetto del gravame.

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

- Una (quasi monotona) conferma in tema di COSAP -

Ribadisce principi così noti **Cassazione civile sez. I, 20/07/2025, n. 20281**, che par sufficiente il semplice, testuale richiamo del corrispondente passaggio motivazionale. Testualmente, dunque: *Secondo un consolidato orientamento di questa Corte, al quale il collegio intende dare continuità, il Cosap (canone occupazione spazi ed aree pubbliche) è dovuto anche in caso di apposizione - su area destinata a pubblico transito - di griglie e intercapedini installati allo scopo di fornire aria e luce ad un edificio privato, senza che rilevi l'inclusione di detti manufatti nel progetto edilizio assentito dal Comune con permesso di costruire, e ciò in quanto presupposto del canone è l'uso particolare o eccezionale che il singolo fa del bene, pubblico o privato, assoggettato a servitù di pubblico passaggio (Cass., n. 32410/2023; n. 28869/2021; n. 1435/2018).*

Al riguardo, va altresì osservato che il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (COSAP) costituisce il corrispettivo dell'utilizzazione particolare (o eccezionale) di beni pubblici e non richiede un formale atto di concessione, essendo sufficiente l'occupazione di fatto dei menzionati beni (Cass., n. 16395/2021).

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

- in tema di accesso alle proprietà solitarie attraverso una stradina condominiale presidiata da un cancello comune, e realizzazione da parte della proprietà solitaria di un distinto cancello di accesso alla proprietà solitaria: limiti legali e regolamentari al decoro architettonico -

Singolare, ... ma non troppo, il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 20/07/2025, n. 20297** Le proprietarie di un immobile facente parte di un villaggio accessibile a piedi e con passaggio anche rotabile attraverso una stradina condominiale venivano evocate in giudizio dall'amministratore della proprietà comune, che contestava la realizzazione, oltre al cancello già esistente, di un ulteriore cancello di accesso giardino di proprietà solitaria, installato a pochi metri da quello (generale) di accesso al proprio immobile.

Chiedevano che le condomine fossero condannate alla *rimozione del cancello, realizzato a pochi metri dal cancello di accesso al proprio immobile, pregiudicandone l'accesso, compromettendo la possibilità di utilizzazione esclusiva dell'ultimo tratto della stradina, ed incidendo sull'estetica condominiale in violazione dell'art. 1102 c.c. e del regolamento condominiale* (in particolare degli artt. 5 e 6 che vietava lo spostamento dei cancelli di accesso rotabile e pedonale).

Le convenute si costituivano in giudizio, resistendo all'attorea domanda negando che tale cancello pregiudicasse i diritti della società attrice, per quanto acclarato in un parallelo giudizio possessorio tra le stesse parti, al tempo stesso chiedendo, stante la realizzazione da parte dell'attrice di un cancello pedonale sul muro condominiale, la rimozione dell'opera realizzata.

Venivano accolte, in primo grado, sia la domanda principale della società, sia quella riconvenzionale delle convenute.

Queste ultime proponevano appello, lamentando che il Tribunale non avesse valutato la fattispecie al suo vaglio considerando la violazione del regolamento condominiale, ed il giudice di merito, nella contumacia della società che gestiva il complesso, in parziale riforma, rigettò la domanda a suo tempo da quest'ultima formulata, osservando nel merito che, sebbene le appellanti avessero realizzato un cancello di accesso alla loro proprietà adiacente la proprietà della parte attrice, *vi era stato un uso più intenso della cosa comune che non comportava la realizzazione di alcuna servitù a carico del bene comune*, e che – quindi - il cancello doveva considerarsi legittimo.

Secondo la Corte di merito, avrebbero dovuto pertanto essere rigettate in primo grado entrambe le domande perché entrambe le opere, in realtà, determinavano, esclusivamente, un uso più intenso del bene comune.

Questa sentenza veniva ricorsa per cassazione dalla società, che incontrava il favore della Corte, che condivideva la dedotta violazione degli artt. 1102, 1120, 1138 c.c. in relazione al regolamento condominiale applicabile tra le parti secondo questa progressione argomentativa.

La Corte d'Appello:

- era chiamata a verificare la conformità dell'intervento alle disposizioni del regolamento, comprese quelle che vietavano di realizzare varianti all'estetica delle recinzioni e la modifica ai muretti e alle reti di recinzione,

- ha però omesso di compiere tale verifica, limitandosi ad accertare l'assenza di lesioni al decoro e la conformità ai principi generali sull'uso del bene comune, senza – tuttavia – apprezzare la situazione di fatto nell'ottica perimetrita dalla natura delle disposizioni (e dei divieti regolamentari).

In altri termini diversa è la facoltà di uso più intenso dalle definizioni in tema di conformità degli interventi (anche se legittimi nell'ottica definita dall'art. 1102 c.c.) dal rispetto dei più stringenti vincoli regolamentari.

Infatti, non si trattava di verificare se l'apertura del cancello avesse violato o meno il decoro architettonico e determinato un uso illegittimo del bene comune ma, piuttosto, di individuare la natura delle specifiche prescrizioni regolamentari invocate ed accertare, di conseguenza, se vi fosse stata violazione dei limiti posti dal regolamento, che prevedevano un limite più stringente all'uso della cosa comune.

In punto di stretto diritto:

a. l'**art. 1102 c.c.** nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile. Ne consegue che i suddetti **limiti possono essere resi più rigorosi** dal regolamento condominiale, o da deliberare assembleari adottate con i "quorum" prescritti dalla legge, fermo restando che **non** è consentita l'introduzione di un **divieto di utilizzazione generalizzato** delle parti comuni (Cass. 27233/2013).

b. si ribadisce, quindi, il principio secondo cui **le norme di un regolamento di condominio** - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - **possono derogare od integrare la disciplina legale**, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà

c. il **regolamento di condominio** può legittimamente dare del limite del **decoro architettonico una definizione più rigorosa** di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva" (Sez. 2, Sentenza n. 1748 del 24/01/2013; più di recente, v. anche Cass. n. 28908/2023 in motivazione).

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

- decreto ingiuntivo per oneri condominiali e residualità della categoria giuridica della nullità -

Ribadisce principi noti **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20424**

Il condominio otteneva, nei confronti del condòmino un decreto ingiuntivo per mancato pagamento di oneri condominiali l' ingiunto proponeva opposizione contestando l'insussistenza del credito per nullità della delibera di approvazione del bilancio consuntivo e di quello preventivo.

Il Giudice di Pace respingeva l'opposizione; il Tribunale (adito quale giudice di appello, rigettava il gravame, osservando che l'opponente aveva lamentato l'irregolare convocazione dell'assemblea, quindi un vizio di annullabilità della delibera impugnata ex art. 1137 cod. civ., non già di nullità. Pertanto, secondo il giudice di appello, correttamente il giudice di prime cure aveva ritenuto decaduto l'appellante dal potere di eccepire l'annullabilità della delibera assembleare in sede di opposizione a decreto ingiuntivo.

Percorso ermeneutico che la Cassazione condivideva in toto, ribadendo che, come affermato anche dalle sezioni unite, in tema di condominio degli edifici, **l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art.**

15 della L. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi:

- mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali,
- impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico, quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni",
- contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume".

In applicazione di questi principi, la Corte ha definito **nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione**, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre **sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni** adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. (Sez. U -, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021 Rv. 661084-03).

Si ricorda, ancora, che le sezioni unite hanno altresì affermato che **nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione**, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento (Sez. U -, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021 Rv. 661084-02).

Facendo applicazione di questi principi al caso sottoposto al suo esame, la Corte rileva che il decreto ingiuntivo era stato chiesto ed ottenuto dal Condominio sulla base di una delibera di approvazione di bilancio consuntivo e bilancio e con l'opposizione era stata dedotta "l'irregolare convocazione dell'assemblea". Complice la imperfetta redazione del ricorso, la ritenuta l'insindacabilità dell'impugnazione della delibera per tardività appare in linea con la citata giurisprudenza delle sezioni unite, essendosi in presenza di un vizio di annullabilità della delibera e non certo di nullità (appunto, quello di irregolare convocazione).

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

- sull' allacciamento all' impianto citofonico condominiale asseritamente negato per mancato acquisto del terminale dalla società incaricata della predisposizione dell' impianto. Ancora sulla nullità della delibera in relazione alla richiesta di risarcimento del danno avanzata dal condomino per impossibilità di utilizzazione. Il rifacimento degli impianti è diverso dalla scelta del modello del citofono. -

Di particolare interesse la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20441**
Il caso: i condomini soccombenti proponevano appello avverso la sentenza di primo grado, con la quale era stato *accertato il loro diritto di allacciarsi all'impianto video citofonico condominiale* a mezzo di installazione di citofoni dai medesimi scelti in via autonoma, ma erano state **rigettate** le *domande risarcitorie proposte da essi attori, con condanna dei medesimi alle spese di lite.*

In primo grado costoro adducevano di aver subito una lesione del loro diritto di proprietà e una illegittima coartazione della loro volontà, *consistita nel rimanere a lungo isolati dall'impianto citofonico condominiale per il solo fatto di essersi opposti a un'esecuzione della delibera assembleare non conforme al suo dettato effettivo*, ossia all'imposizione di scegliere apparecchi citofonici proposti dalla ditta appaltatrice alle condizioni contrattuali dalla medesima imposte; che ciò comportava una responsabilità dolosa ex art. 2043 cod. civ., con conseguente diritto degli attori al risarcimento del danno non patrimoniale, ed una responsabilità penale ex art. 2059 cod. civ. e 185, 610, 392 c.p., in capo ai convenuti Condominio, amministratore del Condominio all'epoca dei fatti, ed appaltatrice dei lavori.

La Corte d'Appello di Milano (sull'appello dei condomini attori che contestavano la negazione della richiesta risarcitoria) rigenerava il gravame, rilevando che:

- non era in discussione il diritto di scelta autonoma dei condòmini appellanti, discendente dalla titolarità del diritto di proprietà, ma il fatto che, non avendo essi comunicato l'opzione sull'acquisto dei citofoni individuali proposti dalla società incaricata (secondo quanto stabilito con deliberazione assembleare non impugnata), le conseguenti implicazioni di tale comportamento omissivo sull'impianto condominiale esigevano che la autodeterminazione della scelta si concretizzasse in un apparecchio confacente al complesso dell'impianto citofonico, secondo le modalità di attuazione deliberate dall'Assemblea;
- la tipologia, funzionamento e collegamento degli elementi citofonici interni alle abitazioni rilevavano ai fini della normativa in materia di conformità, che supera il diritto individuale perché finalizzata alla sicurezza pubblica
- in una situazione di condominalità, ogni facoltà e aspetto in cui si caratterizza e si esprime il diritto di proprietà individuale non può compromettere o comprimere beni, enti, impianti comuni e relativo funzionamento insicurezza;

In sede di legittimità veniva addotta la *violazione degli artt. 832, 1105, 1117 e 1135 cod. civ., nonché degli artt. 42 cost., 17 CEDU e art. 6 Trattato Di Lisbona, con violazione delle norme stabilite sul*

"giusto processo" dagli artt. 24 e 111 cost. e del processo civile ordinario di cui agli artt. 99, 101, 112, 183 e 359 cod. proc. civ. L'assemblea – a lor dire – si sarebbe spinta a decidere a riguardo di un oggetto - l'installazione di impianti citofonici (obbligatoriamente imposti) all'interno delle singole proprietà - che non rientrava nelle sue competenze (v. artt. 1105, 1117 e 1135 cod. civ.), con ciò incidendo sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini, garantita e difesa dall'art. 42 Cost., dall' artt. 832 cod. civ., dall'art. 17CEDU e dall'art. 6 del Trattato di Lisbona: per questo al delibera doveva ritenersi affetta da nullità

La Corte ritiene la dogliananza infondata atteso che:

- la categoria della **nullità ha un'estensione residuale** rispetto a quella dell'annullabilità delle delibere, ed è rinvenibile nelle ipotesi di mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, di contenuto illecito, ossia contrario a norme imperative o all'ordine pubblico o al buon costume, di impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico, quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" (per tutte: Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021, Rv. 661084 – 03)
- nel caso oggetto di impugnazione
 - la **possibilità di autonoma installazione degli impianti individuali all'interno delle singole proprietà non è mai stata messa in discussione**
 - è, invece, in discussione in discussione il **danno asseritamente causato** ai ricorrenti dal mancato, immediato allaccio all'impianto comune dei citofoni acquistati dai ricorrenti in autonomia.

In concreto, gli stessi ricorrenti avevano espressamente escluso nel giudizio di merito ogni questione di validità della delibera peraltro da essi stessi in parte onorata, avendo contribuito pro quota alla spesa di rifacimento dell'impianto citofonico condominiale. Anche la Corte territoriale ha sottolineato che dagli allora attori/appellanti non era stata proposta domanda di nullità della delibera di approvazione del rifacimento degli impianti video citofonici.

L'inammissibilità si fonda – dunque- su un rilievo di ordine processuale: un'eventuale pronuncia del giudice di seconde cure nel senso della declaratoria di nullità della delibera sarebbe stata resa ultra petita, in conclamata violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.

Con altro motivo, i ricorrenti sostenevano che la delibera condominiale di cui si discute *non poteva incidere - per lo meno a maggioranza - sui diritti dei singoli condòmini* sulle proprietà private, limitandone l'uso o l'esercizio delle relative facoltà individuali. Allegavano che era la stessa legge (art. 1117 cod. civ.) a *stabilire cosa sia parte comune di un impianto*, sulla quale spiega appieno la sua competenza l'assemblea condominiale, e ciò che rimane di esclusiva competenza del singolo condòmino.

Anche questa dogliananza non merita – secondo la Corte – condivisione.

L principio generale è che **l'installazione di apertura automatica del portone di ingresso dello stabile mediante citofoni installati nelle singole unità immobiliari rientra nelle modalità di uso dei servizi comuni** (Sez. 2, Ordinanza n. 4256 del 24/02/2006).

Proprio questa attrazione nei servizi comuni porta ad escludere il "difetto di attribuzione" lamentato in ricorso e, quindi, la proponibilità della nullità della delibera fuori dai limiti temporali di cui all'art. 1137 cod. civ.

Nel concreto, poi, la delibera riguardava l'approvazione del **rifacimento degli impianti**, rispetto alla quale la **scelta del modello di videocitofono o citofono interno** alle singole abitazioni (peraltro significativamente non compreso nella spesa deliberata per le parti comuni) era rimessa ai singoli condòmini i quali, nel caso di adesione alle proposte della società di impiantistica, avrebbero dovuto esprimere la loro scelta nel tempo previsto in delibera (v. sentenza p. 13, 1 capoverso).

Da queste due (ed altre, che esulano dallo stretto ambito di indagine della presente rassegna) il rigetto del ricorso.

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

- impugnazione di delibera assembleare e ripartizione delle spese legali sostenute dal condominio per la sua difesa in altro procedimento giudiziario promosso dagli impugnati -

Ribadisce che l'assemblea non è un Tribunale **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20477**

La Corte di appello accoglieva il gravame proposto dagli impugnati, avente ad oggetto la dedotta, erronea ripartizione delle spese legali sostenute dal Condominio per la sua difesa in altro procedimento giudiziario promosso dagli stessi condòmini impugnanti).

La Corte di Appello condivideva l'addotta erroneità della decisione del Tribunale (secondo cui doveva essere impugnata una precedente delibera), non essendovi nel relativo verbale della delibera impugnata alcuna indicazione sul riparto. Rilevava la Corte di merito che *il riparto era stato effettuato solo con la deliberazione oggetto del presente giudizio, sulla base delle spese e delle entrate indicate nel "libro mastro", nel quale erano indicate le spese legali in favore del difensore*, e sulla base del riparto che riportava l'indicazione dei singoli condòmini e degli importi dovuti da ciascun condòmino in relazione ai millesimi di pertinenza per ciascuna tabella.

Il Giudice di appello rilevava che

- le spese legali sostenute da un condominio in un giudizio contro un condòmino non possono essere ripartite pro quota tra tutti i condòmini facenti parte del condominio;
- in caso di lite tra singoli condòmini e condominio si viene a creare una separazione di interessi che comporta anche la **ripartizione delle spese tra i due diversi centri di interesse**, per cui non possono essere poste a carico di coloro che hanno promosso la lite le spese sostenute dal condominio per resistere in giudizio, almeno fino alla conclusione della causa.

Questa ricostruzione in diritto era totalmente condivisa dalla Corte, così arrivandosi al rigetto (rectius, declaratoria di inammissibilità) del gravame proposto dal Condominio. Ciò in quanto:

- sosteneva il Condominio che,
 - in ossequio all'art. 1130, comma 1, n. 3, cod. civ. *l'amministratore dava attuazione alla delibera ripartendo le spese legali secondo i prospetti allegati alla raccomandata indirizzata ai condòmini impugnanti*,
 - riparto che osservava i *criteri di ripartizione previsti dall'art. 1123 cod. civ.* in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno
 - la situazione è quindi riconducibile all'ipotesi in cui la spesa viene approvata dall'assemblea, ma il riparto viene concretamente disposto dall'amministratore.
 - i condòmini dissenzienti sul criterio di riparto adottato dall'amministratore dovevano necessariamente *impugnare quella ripartizione, come espressamente stabilito dall'art.*

1133 cod. civ., anziché impugnare la precedente deliberazione condominiale di approvazione del consuntivo

- Ritiene la Corte:
 - il motivo è inammissibile, perché carente di riferibilità alla ratio decidendi della sentenza impugnata, agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 4) cod. proc. civ. (sull'esito del motivo che non coglie la ratio decidendi, v. tra le varie, Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 8247 del 27.03.2024; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 19989 del 10/08/2017)
 - la Corte d'Appello ha fondato la sua decisione sul rilievo decisivo che la delibera non prevedeva nessun specifico riparto di spesa
 - e che, dunque, non ricorre alcuna violazione dell'art. 1133 cod. civ., atteso che la norma invocata fa salvo il ricorso all'autorità giudiziaria, come di fatto avvenuto, avverso i provvedimenti assunti dall'amministratore
 - dunque, risultava corretta la decisione di parziale accoglimento dell'impugnazione della delibera 16.01.2013 (sul riparto delle spese legali).

Altra interessante precisazione è sviluppata dalla Corte sull'assunto (anch'esso non condiviso) secondo il quale con riferimento a spese legali affrontate dal condominio, i condòmini dissidenti risultati soccombenti sarebbero tenuti a sollevare il condominio dalle spese di causa (ovviamente facendo riferimento a quelle afferenti la difesa tecnica, non a quelle liquidate in sede di soccombenza). La Corte osserva

- si tratta di spese legali sostenute dal condominio nel giudizio contro un condòmino e sulla attribuzione delle stesse a quest'ultimo
- la Corte territoriale ha fatto corretta applicazione dell'orientamento seguito da questa Corte, in virtù de quale è **nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condòmino, disponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio** per il compenso del difensore nominato in tale processo;
- in tal caso, infatti, **non può farsi applicazione, neanche in via analogica, degli artt. 1132 e 1101 cod. civ.**, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condòmino (ex multis: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 1629 del 23/01/2018, Rv. 647644 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 13885 del 18/06/2014, Rv. 631246 – 01).

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

- impugnazione di delibera assembleare e riparto delle spese del rifacimento del manto di impermeabilizzazione della terrazza a livello di sua proprietà esclusiva -

Interessante precisazione quella resa da **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20528**

La condòmina impugnava la delibera condominiale, con la quale erano state poste interamente a suo carico le spese sostenute per il rifacimento del manto di impermeabilizzazione della terrazza a livello di sua proprietà esclusiva, rifacimento resosi necessario (con anticipazione di spesa da parte del Condominio) per i danni da infiltrazioni ai garage di proprietà esclusiva di alcuni condòmini.

Sosteneva che la ripartizione della spesa doveva avvenire secondo criteri diversi da quelli applicati, censura condivisa dal Tribunale che accoglieva la domanda, annullando la delibera nella parte in cui aveva posto l'intero onere economico a carico della condoina attrice.

Il Condominio proponeva appello principale, insistendo per il rigetto dell'impugnazione della delibera. La Corte di appello riformava la decisione del primo giudice,

- escludendo che il terrapieno sottostante la terrazza rientrasse tra i beni comuni
- affermando che, non essendo tale spazio destinato all'uso comune e non potendosene desumere la proprietà comune dal titolo di provenienza,
- concludendo che il costo delle opere di impermeabilizzazione gravasse interamente sulla proprietaria della terrazza, in applicazione dell'art. 840 c.c.
- affermava che l'art. 1126 c.c. non fosse applicabile alla fattispecie e che il criterio di riparto stabilito dalla delibera fosse corretto.

La condoina soccombente ricorreva per Cassazione, incontrando il favore della Corte. Deduceva, a sostegno dello spiegato gravame, che la corte di prossimità non avesse considerato che l'intervento era stato deliberato per *eliminare le cause di infiltrazione d'acqua nei sottostanti garage di terzi condomini*. Censurava la ricorrente l'omessa considerazione del fatto, pacifico tra le parti, che *la terrazza fosse in parte di copertura dei garage e che i lavori di impermeabilizzazione fossero necessari per preservare le unità immobiliari sottostanti*.

Invocava l'applicazione dell'art. 1126 c.c., applicabile non solo ai lastrici solari ma anche alle terrazze a livello.

Censure che la Corte riteneva fondate, rilevando che in fattispecie simili a questa nel punto fondamentale, cioè ove un bene (in questo caso: la terrazza) di proprietà esclusiva di un condomino funga (anche solo in parte) da copertura di beni sottostanti (in questo caso: i garage) di proprietà di uno o più condomini, la giurisprudenza di questa Corte ricorre all'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., non potendosi applicare l'art. 1126 c.c. relativo ai lastrici solari di uso esclusivo. Si veda in questo senso Cass. 23250 del 2023, cui si rinvia per un'argomentazione più ampia e l'indicazione di ulteriori precedenti conformi. (*In tema di condominio, le spese di riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, facente anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, non vanno ripartite in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., dovendosi applicare analogicamente l'art. 1125 c.c., che, in virtù del generale principio dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c., accolla per intero le spese di manutenzione della parte della struttura complessa, identificantesi con il pavimento del piano superiore, a chi, con l'uso esclusivo della stessa, ne rende necessaria la manutenzione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva posto a carico esclusivo dei condomini le spese di riparazione del cortile di accesso agli edifici condominiali ed utilizzato per il parcheggio dei veicoli, che fungeva anche da copertura di un locale interrato adibito a palestra.)*)

L'art. 1125 c.c. stabilisce che le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute, in via generale, in parti eguali dai proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

È inerente allo strumento dell'analogia – dice la Corte - che l'applicazione della norma (in questo caso dell'art. 1125 c.c.) - pur giustificata dal genus proximum - si adegui alle differenze specifiche

del caso da disciplinare, restando così, nel caso di specie, a carico dei ricorrenti le opere di impermeabilizzazione da compiersi sulla terrazza e a carico dei proprietari dei garage l'intonaco e la tinta dei correlativi soffitti.

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

- ancora su opposizione a decreto ingiuntivo: una ulteriore conferma degli ammaestramenti delle SS.UU -

Basta riportare i passaggi assertivi di **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20534**, che non fa che ribadire principi assolutamente noti e parimenti consolidati.

- La pur corretta motivazione del Tribunale necessita solo di essere aggiornata alla luce del successivo intervento di Cass. SU 9839/2021, ove si è statuito in premessa che, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso sulla base di delibera assembleare per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità della delibera, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, sia l'annullabilità di quest'ultima, a condizione tale secondo vizio sia dedotto non in via di eccezione, bensì in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento proposta nell'atto di citazione in opposizione, nel rispetto del termine previsto ai sensi dell'art. 1137 co. 2 c.c.
- In concreto: pur dopo l'intervento della pronuncia delle Sezioni Unite menzionata, tutti i vizi fatti valere dal ricorrente, concernendo profili relativi alla difettosa convocazione dell'assemblea e/o alla violazione di criteri di riparto delle spese, determinano l'annullabilità e non la nullità delle delibere
- Dopo l'intervento di Cass. SU 9839/2021, un'ulteriore precisazione è opportuna solo in relazione alle delibere condominiali di ripartizione delle spese di gestione, emanate in violazione dei criteri normativi (legali o negoziali). Esse sono nulle solo se l'assemblea (a maggioranza) abbia manifestato l'intendimento di modificarli programmaticamente per il futuro
- l'assemblea che delibera a maggioranza di modificare i criteri di ripartizione previsti dalla legge o dall'accordo unanime dei condomini *opera in difetto assoluto di attribuzioni*, mentre non esorbita dalle proprie attribuzioni l'assemblea che si limiti a ripartire le spese condominiali per il caso oggetto della delibera, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri legali o negoziali. Una delibera di quest'ultimo tipo non ha carattere normativo (cioè, non incide su tali criteri generali, valevoli per il futuro), né è contraria a norme imperative. *Tale delibera è semplicemente annullabile* e ha da essere impugnata, a pena di decadenza, entro il termine perentorio ex art. 1137 co. 2 c.c. In questo senso, Cass. 20009/2022, tra le altre pronunce successive a Cass. SU 9839/2021
- nel caso di specie il termine ex art. 1137 co. 2 c.c. non è stato rispettato, le domande di annullamento del ricorrente sono tardive.

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

- impugnazione di delibera e lavori straordinari: ritualità della convocazione e contenuto del verbale -

Di lavori straordinari deliberati dall'assemblea si occupa **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20535**

Si tratta di impugnazione di una delibera assembleare del Condominio, con cui erano stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria alla copertura dei vani autorimesse di due edifici, la scelta dell'impresa esecutrice e la nomina di tecnici per la direzione dei lavori e la sicurezza. Il condomino

proponeva impugnazione lamentando l'illegittimità della delibera per (a) *il mancato rispetto del termine ex art 66 disp. att. c.c. di convocazione dell'assemblea di condominio*, nonché (b) per *l'assenza nel verbale di allegati relativi alle offerte economiche esaminate e al computo metrico che aveva determinato la scelta dell'impresa esecutrice*. Inoltre, riteneva incomprensibile il riparto della spesa approvata e ingiustificata la nomina del coordinatore della sicurezza. L'impugnazione è stata rigettata in primo e in secondo grado.

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

- "Ai fini della prova della decorrenza del **termine dilatorio di cinque giorni** antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio dimostri **la data in cui l'avviso di convocazione è pervenuto all'indirizzo del destinatario**, ex art. 1335 c.c., trattandosi di atto unilaterale recettizio, sicché, nell'ipotesi in cui lo stesso sia inviato con lettera raccomandata e questa **non sia consegnata per l'assenza del destinatario**, detta **data coincide con quella di rilascio dell'avviso di giacenza** del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro". Così Cass. 8275/2019, che ha confermato il proprio precedente orientamento (cfr. Cass. 23396/2017), da confermare ulteriormente qui.
- "**Nessuna disposizione di legge prevede** - né conseguentemente sanziona la relativa inosservanza - **che al verbale debbano essere allegati i documenti**, nel caso in esame i preventivi (che nella fattispecie tra l'altro erano stati previamente esaminati da una specifica commissione all'uopo incaricata).
- Il verbale risulta *redatto in modo chiaro ed analitico, contenendo chiaro riferimento a ciò che è avvenuto in assemblea, all'esame delle 'imprese valide e meritevoli di aggiudicazione' ed in particolare alla scelta dell'impresa aggiudicataria*.
- La possibilità per **ciascun condomino di esaminare i documenti sulla cui base le delibere vengono assunte non è preclusa dalla mancata allegazione degli stessi al verbale**, sussistendo la possibilità per ciascuno di visionare la documentazione presso
- si ribadisce (sulla deduzione dell'invalidità della delibera, con riferimento ai criteri di riparto adottati in concreto): secondo *Cass. SU 9839/2021 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, n. 2) e 3), c.c.*, mentre sono meramente annullabili - come nel caso di specie - le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 co. 2 c.c.

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

- decreto ingiuntivo per oneri ed onore della prova: una conferma -

Ribadisce regole note **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20539**, basta la trascrizione dei correlativi passaggi.

- Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese per opere di manutenzione straordinaria, **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 condonino 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 delle opere di manutenzione straordinaria, 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 relative spese
- alla stregua dei principi enunciati nella sentenza Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021, 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
- in concreto: una delibera di approvazione di un intervento manutentivo dell'ascensore, che, come assume il ricorrente, contenga **errori nella ripartizione delle spese con riferimento ai costi sostenuti dalle gestione condominiale e alla suddivisione pro quota in relazione ai millesimi, deve comunque essere impugnata dai condonini assenti, dissidenti 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
- gli ipotizzati **vizi della delibera danno luogo comunque all'annullabilità della stessa**, alla stregua dei principi enunciati dalla medesima sentenza Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021, in quanto non viene dedotta una modificazione dei criteri legali di riparto delle spese da valere per il futuro, quanto 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, in mancanza di apposita domanda riconvenzionale di annullamento
- *non costituiscono neppure in astratto vizi incidenti sulla validità della deliberazione dell'assemblea dei condonini* che approva e ripartisce le spese per un intervento di manutenzione delle parti comuni:
 - quelli inerenti alla firma dell'amministratore, che non è affatto prevista dalla legge;

- quelli inerenti alla partecipazione dello stesso amministratore alla riunione;
- quelli inerenti alla validità della nomina dell'amministratore;
- quelli inerenti alla mancanza di tabelle millesimali applicabili in relazione alla specifica spesa;
- quelli inerenti ai rapporti con l'impresa appaltatrice esecutrice dell'intervento manutentivo approvato dall'assemblea ed all'effettività dei costi sostenuti dalla gestione condominiale.

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

- una fattispecie di particolare interesse pratico: consumo (contestato) di risorsa idrica da parte del condominio e regole di correttezza e buona fede nella gestione del contratto -

Di particolare interesse pratico il dictum di **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20540**: pronuncia particolarmente articolata, alla cui integrale lettura rinvio e di cui qui evidenzio solo alcuni peculiari profili.

Il gestore del servizio idrico spiegava ingiunzione a norma del r.d. 14 aprile 1910, n. 639 al condominio, inerente il mancato pagamento di fatture relative ai consumi d'acqua rilevati sull'utenza condominiale. Il Condominio aveva contestato tale credito, giacché frutto della registrazione di un consumo idrico anomalo. Il Tribunale respinse le doglianze dell'opponente circa l'erronea quantificazione dei consumi e circa l'unilaterale sostituzione del contatore, che avrebbe impedito le necessarie verifiche. La Corte d'Appello ha respinto l'appello principale spiegato dal Condominio, mentre ha accolto il gravame incidentale gestore, affermando la legittimità dell'ingiunzione e dichiarando il Condominio obbligato al pagamento della minor somma ancora dovuta per effetto dei parziali adempimenti effettuati in corso di causa.

Il ricorso del condominio veniva, tuttavia, rigettato.

Rileva nello specifico la Cassazione che I giudizi di valore compiuti ai fini della qualificazione di un comportamento ai sensi di norme "elastiche", quali le clausole generali di correttezza e buona fede nell'esecuzione di un contratto, presuppongono da parte del giudice del merito un'attività di integrazione giuridica delle norme, a cui viene data concretezza ai fini del loro adattamento ad un determinato contesto storico – sociale.

Nella specie, si ha riguardo ad un ***contratto di somministrazione di acqua, e dunque ad un rapporto di durata nel quale certamente possono assumere importanza i doveri di correttezza e buona fede***, che gli artt. 1175 e 1375 c.c. pongono a carico delle parti nello svolgimento e nell'esecuzione del rapporto obbligatorio e che danno luogo ad obblighi ulteriori o integrativi rispetto a quelli principali. La clausola generale di buona fede e correttezza è, in particolare, operante ***tanto sul piano dei comportamenti del debitore e del creditore nell'ambito del singolo rapporto obbligatorio, quanto sul piano del complessivo assetto di interessi*** sottostanti all'esecuzione di un contratto, specificandosi nel dovere di ciascun contraente di cooperare alla realizzazione dell'interesse della controparte e ponendosi come limite di ogni situazione, attiva o passiva, negozialmente attribuita, determinando così integrativamente il contenuto e gli effetti del contratto.

Ma – precisa la Corte – l'inadempimento degli obblighi integrativi derivanti dai precetti di buona fede e correttezza è stato allegato dal condominio ricorrente a fondamento ***non*** di una pretesa ***risoluzione*** del contratto, per l'alterazione del sinallagma delle rispettive prestazioni, quanto di una eccezione ***non esatto adempimento del contratto ex art. 1460 c.c.***, sì da consentire al somministrato

solo di rifiutare il pagamento delle fatture perché si sarebbero verificate inadempienze da parte del somministrante.

E, dunque, si deve fare applicazione dei principi enunciati in parte qua dalla Corte:

- se nell'ambito di un contratto di somministrazione relativo a utenza idrica, l'utente lamenti l'addebito di un consumo anomalo, **il gestore è tenuto, anche in virtù proprio degli obblighi di correttezza e buona fede gravanti sulle parti del contratto, ad informare l'utente**, a prescindere dalle iniziative che questi è comunque tenuto ad adottare (onere di verifica dell'impianto e del contatore, c.d. autolettura, ecc.), così da consentirgli di attivarsi tempestivamente per evitare l'aggravamento del danno (Cass. n. 24904 del 2021).
- sempre nell'ipotesi in cui l'utente di un contratto di somministrazione idrica lamenti l'addebito di un consumo anomalo ed eccedente le sue ordinarie esigenze, giacché la rilevazione mediante contatore è assistita da una *mera presunzione semplice di veridicità*, spetta al **somministrante** di fornire la prova del **regolare funzionamento** degli impianti, mentre è onere dell' **utente** provare di avere **adottato ogni possibile cautela**, ovvero di avere diligentemente vigilato sulla inesistenza di cause che potessero alterare il normale funzionamento del contatore (Cass. n. 13193 del 2011; n. 23699 del 2016).

Questi principi si traducono, osserva la Corte, in un accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, che la corte di appello ha correttamente perimetrato, sì che risulta infondata l'eccezione di inadempimento opposta dall'utente condominio. In concreto, infatti:

- a fronte degli ipotizzati consumi anomali, **il gestore informò l'utente con comunicazione**
- b. l'utente Condominio non chiese la verifica dell'impianto e del contatore, non procedette all'auto lettura, né adottò alcuna cautela (da questa affermazione un' intuitiva, specifica, responsabilizzazione dell'amministratore).

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

- Inesistenza della delibera assembleare; interventi urgenti e poteri (anche di ratifica) dell'assemblea e dell'amministratore. Differenza tra spesa urgente ex art. 1135 c.c. e ratifica assembleare della spesa. Sui poteri del consiglio di condominio. -

Eterogeneo, ma non per questo di minor interesse quanto deciso da **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20541**

Tutto si origina dall' impugnazione di una delibera assembleare, promossa avverso la decisione che aveva ratificato una precedente delibera, priva dei necessari quorum. Le contestazioni dell'attore vertevano sulla carenza di informazioni rese all'assemblea, sulla assenza di una deliberazione assembleare di approvazione e ripartizione della spesa e sul carattere urgente dei lavori imposti dall'ente di vigilanza.

La Corte d'Appello, confermando la motivazione e la decisione del giudice di primo grado, ha osservato che, per quanto emergente dal rispettivo verbale, l'assemblea, "preso atto della mancanza dei millesimi per poter dar corso agli interventi straordinari ", aveva deciso "di dare corso alla sostituzione dell'impianto ascensore con altro elettrico, con mandato ai Consiglieri di valutare le altre offerte e di scegliere il miglior preventivo", dando atto che "(l')intervento risulta essere indispensabile a seguito del verbale ispettivo dell'Ente che impone degli interventi di adeguamento, che sono ritenuti antieconomici rispetto alla sostituzione integrale": il verbale ispettivo, richiamando gli esiti di un precedente collaudo, aveva dettato prescrizioni relative alle pareti in lamiera del locale

centralina e alle difese del vano, alle protezioni magnetotermiche dei circuiti, al segnale acustico di allarme, alle serrature delle porte di piano, al cartello sulla porta e all'illuminazione del locale centralina, alla mancanza di un parapetto sul tetto della cabina, alla targa di matricola in cabina, ai vetri del vano, all'operatore porte di cabina, alla spia della porta del quinto piano.

Secondo la Corte, un tale contesto di fatto, comprovava il rischio, peraltro risalente ad epoca remota, per la sicurezza dell'impianto, e quindi imponeva la ratifica del deliberato poi adottata con delibera.

Secondo il giudice di prossimità doveva ritenersi sussistente la situazione di urgenza integrante il requisito di cui al secondo comma dell'art. 1135 c.c. ai fini dell'esecuzione delle "opere necessarie per eliminare il pericolo, ciò che l'amministratore, avallato dal deliberato assembleare pluriratificato, ha legittimamente intrapreso ad eseguire, e che l'assemblea ha legittimamente deliberato ribadendo la presenza di una situazione indifferibile ed urgente, approvando l'opera di sostituzione e l'attività dell'amministratore.

Tutti i motivi di ricorso proposti dal soccombente – impugnante venivano rigettati.

a. Si può così sintetizzare sull'inesistenza della delibera e l'interesse all'impugnazione

a.1. Per essere efficacemente impugnabile una delibera deve essere effettivamente lesiva di un interesse diretto ed attuale del condomino e non avere un mero contenuto programmatico.

a.2. L'impugnazione presuppone che la delibera sia esistente (e nona ffetta – dunque – dalla mancanza di elementi essenziali costitutivi)

veniva rigettato il gravame afferente la dedotta omessa pronuncia *sulla questione della "assenza di deliberazione assembleare di approvazione della spesa e riparto", in quanto la decisione della Corte, che ha escluso la illegittimità della deliberazione impugnata, comporta una statuizione implicita di rigetto di tale questione*. In punto di stretto diritto si osserva che la delibera assembleare è inesistente solo quando manchi un elemento costitutivo della fattispecie del procedimento collegiale, sicché non può individuarsi strutturalmente l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranza avente portata organizzativa. In tal caso i condomini non hanno nemmeno interesse ad impugnarla, non generando la stessa alcun pregiudizio ai loro diritti tale da legittimarne la pretesa ad un diverso contenuto della decisione (Cass. n. 1367 del 2023).

La richiesta di accertamento della mancanza di una deliberazione, priverebbe di interesse, concreto e attuale, dell'impugnante, restando questi indifferente all'eliminazione della situazione di obiettiva incertezza che la delibera generava quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata.

b. La questione spesa urgente e ratifica assembleare

Evidenzia la Corte l'erroneità del presupposto dal cui parte l'opponente, che – cioè- *condizione di validità della deliberazione dell'assemblea dei condomini che approvi i lavori di manutenzione straordinaria ordinati dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1135, secondo comma, c.c., è che gli stessi lavori rivestano effettivamente carattere urgente*.

Di contro (Cass. n. 2246 del 1961; n. 3226 del 1963; n. 6896 del 1992; n. 2133 del 1995; n. 2864 del 2008; n. 18192 del 2009):

- **l'assemblea**, nell'esercizio delle attribuzioni di gestione del condominio di cui all'art. 1135 cod. civ., **ha il potere di ratificare la spesa effettuata dall'amministratore** in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, **ancorché non indifferibili ed urgenti**,

- di conseguenza, di **approvare ex post il consuntivo delle opere**, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione e ripartizione del relativo importo

L' **urgenza** opera, di conto, in diversa prospettiva (non di ratifica degli interventi realizzati dall'amministratore, bensì) quale presupposto per fondare il diritto dell'amministratore ad ottenere dai condomini rimborso delle spese anticipate (Cass. n. 20136 del 2017), la cui verifica si traduce in un si traduce in accertamento di fatto che compete al giudice di merito e che è insindacabile in sede di legittimità sub specie del vizio di violazione o falsa applicazione di norma di diritto (Cass. n. 10144 del 1996; n. 1481 del 1970).

c) sul consiglio di condominio:

Il comma 2 dell'art. 1130-bis c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, consente all'assemblea di nominare, oltre all'amministratore, un **consiglio di condominio** composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari.

Le funzioni del consiglio di condominio sono rigorosamente predefinite: il consiglio di condominio ha "unicamente funzioni consultive e di controllo", essendo l'organo votato a garantire una più efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini nei grandi complessi immobiliari dotati di molteplici strutture comuni.

La riforma non ha fatto altro che conformare una prassi consolidata: già prima della riforma del 2012, o comunque in fattispecie sottratte ratione temporis alla vigenza del nuovo art. 1130-bis c.c., la Corte aveva affermato che l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. -

- può certamente deliberare la nomina di una commissione di condomini (cui equivale il "consiglio di condominio") con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori,
- tuttavia, le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissidenti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea,
- infatti, le funzioni dell'assemblea (quale, nella specie, l'attribuzione dell'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.) non sono delegabili ad un gruppo di condomini (proprio con riferimento al consiglio di condominio ex art. 1130-bis, comma 2, c.c., Cass. n. 7484 del 2019, non massimata; si vedano anche Cass. n. 23903 del 2016; Cass. n. 10865 del 2016).

La conclusione p tranchant: **il consiglio di condominio non può, dunque, esautorare l'assemblea** dalle sue competenze inderogabili, giacché la maggioranza espressa dal più ristretto collegio è comunque cosa diversa dalla maggioranza effettiva dei partecipanti, su cui poggiano gli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c. ai fini della costituzione dell'assemblea, nonché della validità e delle impugnazioni delle sue deliberazioni.

La Corte definisce -poi – un elenco (non certo tassativo) delle funzioni non delegabili all' organo ristretto, che rientrano, pertanto, nel contenuto essenziale della deliberazione assembleare imposta dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.:

- determinazione dell'oggetto delle opere di manutenzione straordinaria
- individuazione degli elementi costruttivi fondamentali delle stesse nella loro consistenza qualitativa e quantitativa
- la scelta dell'impresa esecutrice dei lavori,

- la ripartizione delle relative spese ai fini della riscossione dei contributi dei condomini,

d) la rilevanza e la (non) necessità di un piano di riparto...

Altra questione che veniva distesa nei motivi si collegava all'assunto, secondo il quale la delibera non poteva considerarsi esistente perché carente di un riparto, precisa la Corte che la deliberazione assembleare che approva un intervento di ristrutturazione delle parti comuni ha, in realtà, un duplice oggetto:

- a) l'**approvazione della spesa**, che significa che l'assemblea ha riconosciuto la necessità di quella spesa in quella misura;
- b) la **ripartizione della spesa** tra i condomini, con riguardo alla quale la misura del contributo dipende dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa.

Quindi:

- a.1. l'**approvazione assembleare dell'intervento**, ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, **ha valore costitutivo** della obbligazione di contribuzione alle relative spese,
- b.2. la **ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo**, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (a sostegno si evoca Cass. Sez. Unite n. 18477 del 2010; Cass. n. 15696 del 2020; n. 13505 del 1999; n. 2452 del 1994). Viene, così, ribadito e precisato che l'approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese è, piuttosto, condizione indispensabile per la concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. giacché ad esso il legislatore ha riconosciuto un **valore probatorio privilegiato** in ordine alla certezza del credito del condominio, corrispondente a quello dei documenti esemplificativamente elencati nell'art. 642, comma 1, c.p.c.

e) la questione del fondo speciale

E' questa l' ultima questione su cui la Corte distende il suo argomentare.

In astratto, dice la Cassazione è corretto affermare che, laddove l'assemblea intenda ratificare, e di conseguenza approvare, le spese straordinarie, prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera, è necessaria la contestuale predisposizione del fondo speciale, ovvero **il frazionamento dello stesso** se il contratto preveda pagamenti in relazione agli stati di avanzamento approvati, ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. (Cass. n. n. 9388 del 2023; n. 16953 del 2022).

Ma – rileva la Corte- l'obbligo di costituzione del fondo diviene ineludibile **soltanto allorché sia approvata la delibera di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale che determini l'oggetto dell'appalto** da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi e il prezzo dei lavori, fissando gli elementi constitutivi fondamentali dell'opera nella loro consistenza quantitativa e qualitativa. La deliberazione oggetto di questa causa, era stata invece preceduta e seguita da altre delibere, così rivelandosi elemento programmatico e preparatorio di un più complesso procedimento assembleare.

Ritengo che questo ragionamento possa trovare analogica applicazione nel caso in cui l'assemblea ratifichi (e faccia propria, congruitandola) una delibera di spesa afferente lavori straordinari definiti

in un esercizio straordinario. La sostanza, in questo caso, deve prevalere sulla forma, perché l'approvazione della gestione straordinaria (soprattutto laddove le opere siano già concluse):

- assicura il canone della separatezza, che il fondo vuol garantire
- fornisce all'amministratore uno strumento idoneo per assicurare la capacità di cassa e di spesa;
- soddisfa – quantomeno nella sostanza – la ratio del c.d. “fondo speciale” che è quella di garantire un’adeguata informazione al condomino, in ordine agli oneri da sostenere, anche nell’ottica dell’eventuale responsabilità solidale e sussidiaria e di far conoscere l’effettivo impatto economico dell’intervento
- canoni, quelli fin qui definiti che possono essere comunque assicurati nel diverso caso di ratifica della gestione straordinaria (comunque separata) afferente opere deliberate in precedenza dall’assemblea (e non – quindi – quelle “urgenti” decise dall’amministratore), soprattutto laddove la spesa sia già integralmente maturata.

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

- un cenno sulla legittimazione processuale dell’amministratore: impugnazione di delibera assembleare e quorum (maggioranza o unanimità) per la disattivazione dell’impianto idrico -

Definisce una situazione particolare, ma inquadra profili di ordine generale **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20544**

Il condomino impugnò le delibere approvate dall’assemblea chiedendo, tra l’altro, che ne venisse dichiarata la nullità nella parte relativa all’approvazione del punto 11 dell’ordine del giorno della seconda delibera (che richiamava la prima) in quanto *il Condominio, a maggioranza e non all'unanimità, aveva deciso la disattivazione dell'impianto idrico esistente e la realizzazione di un nuovo impianto, con tubazioni esterne a servizio dei soli appartamenti e non dei bassi commerciali*, compreso quello di proprietà dell’impugnate.

Il Condominio, nell’atto di costituzione, contestò la domanda e chiese che venisse respinta sul rilievo che

a. l’installazione dell’impianto idrico si era resa necessaria perché, in conseguenza del guasto di quello esistente e dell’intervento dell’ente che gestiva il sistema idrico nel comune, *l'impianto condominiale era risultato non riparabile e illegittimo in quanto non conforme al regolamento comunale*;

b. le *decisioni adottate prevedevano non un'innovazione, ma una spesa straordinaria di manutenzione necessaria* a sanare l’irregolarità del vecchio impianto, e il distacco dell’impianto di era prescritto dalle disposizioni del regolamento condominiale, trattandosi di utenza commerciale.

Il Tribunale parzialmente accogliendo la domanda del ricorrente, dichiarò la nullità delle dette decisioni assembleari limitatamente agli argomenti sopra indicati perché adottate a maggioranza e non all'unanimità.

Sull’appello del condominio la Corte d’Appello in totale riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato la domanda di annullamento delle due delibere dell’assemblea condominiale relativamente ai punti oggetto del giudizio di appello (diversi da quelli per i quali in primo grado era intervenuta la cessazione della materia del contendere) e ha condannato le appellate al pagamento delle spese di primo e di secondo grado.

Per il giudice d'appello, quelli contestati dovevano essere qualificati come lavori di manutenzione straordinaria e non come innovazioni essendo diretti non all'eliminazione dell'impianto idrico comune, ma alla migliore razionalizzazione del suo uso, in linea con le prescrizioni del regolamento comunale e come imposto dall'ente di gestione dei servizi idrici sul territorio, e la delibera di adeguamento alle disposizioni comunali non richiede l'unanimità, ma la maggioranza prevista dall'**art. 1120 c.c.**, mai contestata da parte ricorrente.

La Corte

a. premette, in rito esser priva di pregio l'eccezione di difetto di rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio - pacificamente autorizzato dall'assemblea a resistere nel giudizio di primo grado - in relazione alla proposizione dell'appello.

Viene, così, ribadito il principio di diritto per il quale, in tema di condominio negli edifici, **l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea**, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso (Sez. 2, Sentenza n. 1451 del 23/01/2014, Rv. 629971 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 16260 del 03/08/2016, ; Sez. 2, Sentenza n. 7095 del 20/03/2017; Sez. 2, Sentenza n. 23550 del 27/10/2020,).

b. nel merito (e sulla fondatezza del gravame):

- per la Corte d'Appello, la deliberazione concernente la sostituzione del vecchio impianto idrico con uno nuovo a servizio dei soli appartamenti e il distacco dei bassi commerciali sarebbe un atto di straordinaria amministrazione, legittimamente adottato dall'assemblea a maggioranza e non all'unanimità
- questa qualificazione non tiene conto di un elemento cruciale: l'esecuzione della delibera ha privato un condòmino del godimento di una cosa comune, cioè dell'impianto idrico a servizio di tutte le unità immobiliari, compreso il basso commerciale dello stesso condòmino
- deve, duqne, trovare applicazione l' orientamento costante della S.C. che, in tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condòmini (Sez. 2, Sentenza n. 26468 del 14/12/2007; Sez. 2, Sentenza n. 13780 del 22/07/2004; Sez. 2, Sentenza n. 23076 del 26/09/2018 , Sez. 2, Sentenza n. 21909 del 30/08/2019,)
- nell'ambito di un condominio, **la trasformazione, in tutto o in parte, di un bene comune in bene esclusivo di una sola parte dei condòmini, mediante esclusione** di alcuni di essi dalla percezione dei frutti, può essere validamente deliberata **soltanto all'unanimità**, ossia mediante una decisione che abbia valore contrattuale, dovendosi, in difetto, dichiarare la nullità della deliberazione assunta a maggioranza (Sez. 2, Sentenza n. 7459 del 14/04/2015, Rv. 635191 – 01)
- la Corte ricorda poi di aver affermato che la delibera che dispone l'eliminazione dell'**impianto di riscaldamento centralizzato per far luogo ad impianti autonomi** nei

singoli appartamenti, in tanto può essere adottata a maggioranza, e quindi in **deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c.**, in quanto sia previsto che **avvenga nel rispetto delle previsioni legislative di cui alla legge n. 10 del 1991, ossia a garanzia dell'an e del quomodo della riduzione del consumo** specifico di energia, del miglioramento dell'efficienza energetica, dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (Sez. 2, Sentenza n. 24976 del 19/08/2022, Rv. 665567 – 01)

- in termini più generali, si richiama l'insegnamento delle Sezioni unite (Sentenza n. 9839 del 14/04/2021, Rv. 661084 – 03), secondo il quale la **nullità** delle delibere assembleari è rinvenibile, tra l'altro, nell'ipotesi - nella quale è sussumibile la fattispecie concreta in esame - **dell'impossibilità dell'oggetto in senso giuridico, da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni"** da parte dell'assemblea condominiale.

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

- il condomino danneggiato da bene condominiale è “terzo”, ma – comunque – è tenuto alle spese do ripristino e di risarcimento-

Ricorda un approdo noto, ma molte volte dimenticato, **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20546**: il condomino danneggiato da un bene comune è “terzo”.

La Corte (nell'accogliere il ricorso) rileva l' intrinseca contraddittorietà della sentenza ricorsa, laddove non consente un "effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice" (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 8053 del 2014; n. 22232 del 2016; n. 2767 del 2023).

La tesi dell'appellante incidentale (il condomino si doleva della insufficiente liquidazione del danno), diversamente da quanto afferma la Corte d'Appello, non era affatto generica, ma era sufficientemente argomentata nella parte in cui veniva chiesto che la condoina danneggiata, fosse esonerata dall'obbligo, sancito dal Tribunale, di concorrere pro quota al pagamento delle opere di eliminazione delle cause delle infiltrazioni, che, nell'ottica della richiedente, erano riconducibili esclusivamente all'**inerzia del Condominio**.

In relazione a questa doglianaza, quindi, la sentenza è cassata demandandosi al giudice del rinvio di riesaminare la questione e gli aspetti fattiuali ad essa correlati, alla luce del principio di diritto (v. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 18187 del 24/06/2021, Rv. 661729 - 01) secondo cui **il condòmino che subisca, nella propria unità immobiliare, un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni di un edificio, ai sensi degli artt. 1123,1124,1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo - che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile - di contribuire, a propria volta e pro quota, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni, nonché alla rifusione dei danni cagionati** (per meglio comprendere la questione, va ricordato che si controvertiva dell' obbligo di eliminare la causa delle infiltrazioni e del ristoro del danno per l' impossibilità di concedere in locazione l' immobile interessato dalle infiltrazioni).

La contraddittorietà valorizzata in sede di ricorso riguardava:

-a: da un lato nell' affermata concorrente responsabilità del condominio in reazione ai danni subiti dal condomino per la ritardata esecuzione delle opere di ripristino;

.b: dall'altro, nell'aver dichiarato inammissibile l'appello incidentale del condomino, al fine di vedersi esonerata (quale condoina danneggiata) dall'obbligo (sancito dal Tribunale) di concorrere – pro quota – al pagamento delle opere di rimozione.

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

- necessario il consenso unanime dei proprietari (anche se “nudi”) per l'esecuzione di opere sulle parti comuni: l’uso esclusivo non esclude la condonialità -

Di portata sistematica è sicuramente **Cassazione civile sez. II, 21/07/2025, n.20548**, di cui riportiamo, in primis, la massima:

In assenza del consenso unanime dei condoini, l'usuaria esclusivo non può concedere, sulla parte comune che resta in (“nudo”) condominio, i diritti di cui all'art. 1108, comma 3, c.c., né consentire che terzi ivi erigano o collochino costruzioni o installazioni (quali, ad esempio, antenne televisive o antenne di telefonia mobile).

Il tribunale in accoglimento della domanda del condominio attore dichiarò che la società condoina, proprietaria degli appartamenti al settimo e all'ottavo del fabbricato condoniale, aveva illegittimamente ceduto (a titolo di comodato) ad altra società per la durata di trenta anni il *diritto di uso esclusivo della porzione di lastrico solare*, che la comodataria aveva dato in locazione a vari gestori di telefonia mobile. Si trattava, sì, di bene spettante alla convenuta in base a specifica disposizione del regolamento di condominio, ma la cessione era avvenuta *in mancanza di autorizzazione dei condòmini all'unanimità* e quindi in violazione dell'art. 1108 comma 3 c.c. (*È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.*). Seguiva la condanna al ristoro del danno in favore del Condominio.

Di diverso avviso la Corte di appello, che rigettò le domande del condominio, rilevando che:

(i) è inapplicabile al caso di specie **Cass. n. 2255/2000** (*In tema di condominio, e con riferimento alle parti comuni dell'edificio, il termine “godimento” designa due differenti realtà, quella della utilizzazione obiettiva della “res”, e quella del suo godimento soggettivo in senso proprio, con la prima intendendosi l'utilità prodotta (indipendentemente da qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, cortili), la seconda concretantesi, invece, nell'uso delle parti comuni quale effetto dell'attività personale dei titolari dei piani o porzioni di piano (utilizzazione di anditi, stenditori, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento). Nondimeno, talune delle parti comuni elencate nell'art. 1117 c.c. (solitamente destinate a fornire utilità oggettiva ai condoini) sono, talora, suscettibili anche di uso soggettivo, uso, pervero, particolare ed anomalo, diverso, cioè, da quello connesso con la funzione peculiare di tali parti ed indipendente dalla relativa funzione strumentale (i muri maestri utilizzati, ad esempio, per l'applicazione di vetrine o insegne luminose). , con la conseguenza che i cortili, funzionalmente destinati a fornire aria e luce al fabbricato (destinazione “oggettiva”) ben possono esser destinati (anche) ad un uso soggettivo (sistematizzazione di serbatoi, deposito merci, parcheggio auto), di talché, pur costituendo “normalmente” oggetto di trasferimento conseguenziale al trasferimento della proprietà del piano o porzione di piano, purtuttavia possono, “ex titulo”, formare, quanto al relativo godimento soggettivo, oggetto di diversa pattuizione*) Il precedente di legittimità al quale occorre attenersi è **Cass. n. 24301/2017** secondo cui, nella nozione di **uso esclusivo** (1126 c.c.), **coesistono**,

su parti comuni, le **facoltà individuali** dell'utente e le **facoltà degli altri partecipanti**, secondo modalità non paritarie determinate dal titolo o dal giudice chiamato a interpretare il titolo, in funzione del migliore godimento di porzioni di piano in proprietà esclusiva cui detti godimenti individuali accedono;

(ii) la destinazione limitata allo “scopo tecnico e/o impiantistico” dell’uso esclusivo del lastriko solare, non esclude che le facoltà connesse all’uso esclusivo possano essere godute indirettamente; (iii) l’utilizzo del lastriko solare è coerente con il tipo di uso cui esso era destinato, con esclusione delle fasce di rispetto, considerata la presenza di un traliccio al momento della formazione del regolamento di condominio contrattuale, né i condòmini, che non godono dell’uso esclusivo, possono dolersene o pretendere un analogo godimento, proprio perché titolari di un diritto con facoltà distinte, dato che il lastriko non ha perso la caratteristica e natura preponderante di copertura dell’edificio condominiale.

Alcuni dei condomini, che evidentemente dissentivano dalla ricostruzione operata dalla Corte di merito proponevano ricorso per Cassazione.

La corte – preliminarmente – rigetta l’eccezione di carenza di legittimazione attiva dei condomini ricorrenti, ribadendo il proprio ammaestramento, secondo il quale: (Sez. U, sentenza n. 10934 del 18/04/2019) nelle controversie condominali 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”. E’ così ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difesa 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. Vene poi ribadito (Cass. n. 29251 del 13/11/2024) che il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi componenti, che devono intendersi rappresentati dall’amministratore, cosicché l’iniziativa di quest’ultimo a tutela di un diritto comune non priva i singoli condòmini del potere di agire personalmente a difesa di tale diritto, nell’esercizio di una rappresentanza reciproca, che attribuisce a ciascuno una legittimazione sostitutiva, non potendo il singolo condòmino tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere quelli degli altri condomini.

La Corte ritiene poi fondato il primo motivo, con il quale veniva dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1105, 1108 c.c., lamentando che la sentenza non avrebbe percepito che il singolo condòmino, il quale abbia l’uso esclusivo della cosa comune che inerisce al suo peculiare carattere accessorio e strumentale rispetto alla sua proprietà solitaria, non può cedere a terzi l’uso della cosa comune, senza il consenso degli altri partecipanti, come stabilito dall’art. 1108 c.c.

E questo perché il diritto d’uso esclusivo, attribuito al singolo condomino dal regolamento, non può avere un contenuto maggiore del godimento soggettivo che, in assenza di regolamento, ciascun condòmino potrebbe trarre dalla cosa separatamente e nel concorso con gli altri condomini, godimento che ha il proprio limite nel disposto degli artt. 1102, 1108 c.c., secondo cui gli atti

costitutivi di diritti personali o reali di godimento in favore di terzi debbono essere approvati dai partecipanti alla comunione, rispettivamente con maggioranza qualificata o all'unanimità.

La Corte ritene la dogliananza fondata e meritevole di accoglimento.

Partendo dal presupposto che la Corte di merito ha riconosciuta che il diritto di uso esclusivo sul lastrico è qualificabile come diritto reale e non come diritto personale di godimento collegato alla proprietà singola, al tempo stesso affermando che il condomino usufruire può cederlo a terzi senza necessità del consenso degli altri comproprietari.

Secondo Cass. n. 24301/2017 (appunto, valorizzata dalla Corte di Appello), l'"uso esclusivo" su parti comuni dell'edificio, riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva, al fine di garantirne il migliore godimento, incide *non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà* di godimento fra i condòmini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quello altrimenti presunto ex artt. 1102 e 1117 c.c. Tale diritto reale d'uso esclusivo **non** è riconducibile al **diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 c.c.**, e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione, è **tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa** dell'unità immobiliare cui accede. Ed è muovendo da questo postulato, che Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301, conferma la decisione di merito di rigetto della domanda del condominio attore, volta ad ottenere l'accertamento che il diritto d'uso esclusivo su due porzioni del cortile, concesso con il primo atto di vendita dall'originario unico proprietario dell'intero edificio in favore di un'unità immobiliare e citato anche dal regolamento condominiale, non era cedibile e non poteva eccedere i trent'anni.

Questa accezione del diritto di uso esclusivo che scaturisce dalla pronuncia del 2017, in controtendenza rispetto ai precedenti nomofilattici, non è stata confermata dalla giurisprudenza successiva ed è stata smentita dalle Sezioni Unite (sentenza n. 28972 del 17/12/2020), ha affermato il principio secondo cui la pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cosiddetto "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente, come tale, parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, idoneo ad incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condòmini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del "numerus clausus" dei diritti reali e della tipicità di essi.

Per dare concretezza alla ricostruzione le SS.UU. richiamano l'art. 1126 (ed il correlativo criterio di riparto) ricordano che chi ha l'uso esclusivo del calpestio del lastrico (che la dottrina definisce come diritto reale equivalente ad una servitù) può usucapire (non la proprietà del lastrico, ma) il **diritto di calpestio esclusivo**, e ciò per la peculiarità del lastrico solare che ha la duplice funzione di *copertura* (costituendo come tali parti comuni) ma che – al tempo stesso, possono però essere oggetto di *calpestio*, per la loro conformazione ed ubicazione, di pertinenza solo di uno o più condomini.

La Corte – quindi –

a. dà continuità alla decisione n. 28972/2020, ribadendo che **il lastrico solare in uso esclusivo ad un condominio, nonostante la sua peculiarità, mantiene la natura di parte comune dell'edificio, secondo la nozione delineata dall'art. 1117 c.c.**

b. precisa che il diritto di uso esclusivo che il regolamento condominiale può riservare ad un condominio sulle parti comuni **non rappresenta un diritto reale atipico, ma è piuttosto**

l'espressione dell'autonomia privata riconosciuta ai comproprietari, i quali ben possono derogare al principio sancito dall'art. 1102 c.c. riservando a uno soltanto tra di loro le facoltà di godimento della parte comune.

c. enuncia il **principio di diritto**, in forza del quale (come richiamato nella massima) secondo cui, in assenza del consenso unanime dei condòmini, l'usuario esclusivo non può concedere, sulla parte comune che resta in (“nudo”) condominio, i diritti di cui all'art. 1108 comma 3 c.c., né consentire che terzi ivi erigano o collochino costruzioni o installazioni (quali, ad esempio, antenne televisive o antenne di telefonia mobile), salvo – beninteso – aggiungiamo noi non sia ricondotto al consenso unanime di tutti i condòmini (ed è proprio questo l'errore in cui è incorsa la Corte di merito, sì da imporre un nuovo giudizio).

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

- la conferma in un obiter: il condominio è consumatore -

Di **Cassazione civile sez. II, 22/07/2025, n.20649** basta riportare testualmente il passaggio motivazionale, nel quale si afferma che il condominio è consumatore.

Testualmente: Alla luce delle considerazioni svolte, deve essere affermata l'applicabilità del Codice del Consumo anche alla difesa d'ufficio, nelle ipotesi in cui l'imputato rivesta la qualifica di consumatore.

Il consumatore è definito come "la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta" (art. 3, comma 1, lett. a) della L. 281/98); di contro, il termine "professionista" individua, ai sensi della lett. e) della medesima disposizione, "la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale".

Il Considerando 13 della Direttiva 93/13 sancisce che "gli Stati membri dovrebbero restare competenti, conformemente al diritto dell'Unione, per l'applicazione delle disposizioni di tale direttiva ai settori che non rientrano nel suo ambito di applicazione".

Rientra nelle facoltà degli Stati Membri, ai sensi dell'art. 169 TFUE e dall'art. 8 della Direttiva 93/13, adottare o mantenere, nel settore da essa disciplinato, disposizioni più severe, compatibili con il Trattato, per garantire un livello di protezione più elevato per il consumatore, salvo che non si pregiudichino le disposizioni dei trattati (Corte di Giustizia Europea, sentenza del 20.4.2020 n. 329/19).

In tal modo, il legislatore europeo, pur predisponendo strumenti di tutela comuni, attuati in base a modelli uniformi, ha consentito ai diversi paesi aderenti all'Unione europea di ampliare la nozione di consumatore per garantire un livello di protezione più elevato.

In particolare, la nozione di consumatore limitata alle sole persone fisiche ha, nel tempo, subito deroghe ed eccezioni, attraverso un'interpretazione che ha privilegiato non tanto l'aspetto formale ma il criterio funzionale connesso all'attività svolta.

Tanto è accaduto, per esempio, riconoscendo la qualifica di consumatore al condominio (Corte di Giustizia Europea, sentenza del 20.4.2020, n. 329/119; in tal senso, sentenza del 7 agosto 2018, Banco Santander e Escobedo Cortés, C-96/16 e C- 94/17, EU:C:2018:643, punto 69), ritenendo che tale qualifica "s'inscrive nell'obiettivo di tutela dei consumatori perseguito dalla summenzionata direttiva".

Parimenti, in relazione al contratto di garanzia o di fideiussione, la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che i requisiti soggettivi di applicabilità della disciplina legislativa consumeristica vadano valutati con riferimento alle parti del contratto di fideiussione e non già del distinto contratto principale anche se la garanzia è prestata in favore di un professionista; conseguentemente, ove la prestazione di garanzia non si configuri come esercizio di un'attività professionale, al fideiussore si applica la disciplina consumeristica (Cassazione civile sez. I, 19/07/2021, n. 20633; Cass. Sez. VI-III, 31/10/2019, n. 28162).

L'orientamento di questa Corte è conforme alla giurisprudenza eurounitaria, che considera consumatore la persona fisica che stipuli un contratto di garanzia immobiliare o di fideiussione con un ente creditizio al fine di garantire le obbligazioni che una società commerciale ha contratto nei confronti di detto ente in base a un contratto di credito, se tale persona fisica ha agito per scopi che esulano dalla sua attività professionale e non ha alcun collegamento di natura funzionale con la suddetta società (Corte giustizia UE sez. VI, 19/11/2015, n. 74).

La nozione di consumatore deve essere, pertanto, valutata in relazione alla posizione che il soggetto assume in un determinato contratto, in funzione della natura e della finalità dello stesso (cfr. Corte di Giustizia causa C-498/16).

- cortile comune, pari uso ed uso turnario disposto giudizialmente in sede di accertamento della proprietà comune; il giudice non può sostituirsi ai proprietari nel dettare le norme sull'utilizzo della cosa comune -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 23/07/2025, n.20908.**

La controversia (particolarmente articolata sotto il profilo dello sviluppo processuale, anche se relativa a dinamiche proprie della comunione, pur decisa sulla base di disposizioni normative applicabili anche al condominio) trae origine da un'azione proposta dai comproprietari di un fabbricato di civile abitazione ubicato in un compendio immobiliare consistente, originariamente, in una struttura rurale di notevoli dimensioni, che citavano in giudizio gli altri comproprietari perché fosse accertato il **diritto di comproprietà sulla corte ad essi facente capo**, contestualmente ordinandosi la **rimozione della recinzione e dei vasi da fiori** apposti dalle convenute sul perimetro della porzione di corte sottostante alle loro abitazioni, e perché fossero **determinate le modalità dell'uso del cortile** comune in materia di diritto di sosta.

Parte convenuta nel costituirsi in giudizio, i convenuti chiedevano fosse accertato che gli attori vantavano sul cortile in questione il solo diritto di servitù di passo e non di parcheggio, e che fosse conseguentemente ordinato loro di non utilizzare detto cortile come parcheggio delle proprie autovetture o altri mezzi a motore.

Veniva integrato il contraddittorio nei confronti di tutti i comproprietari e/o utilizzatori della corte, alcuni dei quali rimanevano contumaci.

Il Tribunale, con sentenza parziale **dichiarava che la corte oggetto di causa era di proprietà comune** delle parti in lite, in quanto titolari dei fabbricati prospicienti la stessa; dichiarava cessata la materia del contendere in ordine alla collocazione della recinzione, nel frattempo rimossa dalle convenute in corso di causa; rigettava le domande di parte attrice nei confronti di parte convenuta in ordine alla collocazione di fioriere e vasi da fiori; rigettava le domande elevate da alcune parti intervenute in merito all'acquisto per usucapione del diritto di passo e di uso della Corte.

Con sentenza definitiva il Tribunale, stabiliva che la turnazione per l'uso della corte a fini di parcheggio andava regolamentata in ragione del valore millesimale delle unità immobiliari costituite dai fabbricati frontisti, calcolata prendendo come riferimento la superficie netta delle singole unità, da sottoporre a coefficienti correttivi, ponendosi contestualmente in risalto che restava "diritto e onere delle parti dichiarate comproprietarie attivare le forme e modalità previste per l'adozione di completo regolamento della comunione, campo di esclusiva autonomia dei comproprietari".

Parte convenuta impugnava la sentenza avanti la Corte di appello deducendo che il primo giudice - facendo errata applicazione dell'art. 1118 cod. civ., anziché dell'art 1102 cod. civ. - aveva stabilito un utilizzo molto intenso e non paritario della corte in oggetto come parcheggio, svilendo la sua funzione primaria di dare luce, aria ed accesso alle unità frontiste.

Tale gravame veniva rigettato.

Con il ricorso in cassazione i condomini (originariamente convenuti e soccombenti nella fase di merito) denunciavano

- **la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102,1118 e 1117 cod. civ.** adducendo che la decisione impugnata fosse palesemente erronea, configurando la falsa applicazione dell'art. 1102 cod. civ. non solo perché *sottrae ai legittimi partecipanti del Condominio il potere dispositivo del loro diritto di comproprietà* (lo conferisce in modo esclusivo secondo "turni"), ma anche perché *le modalità di utilizzo stabilite dal Tribunale violano il principio dell'uso paritario della cosa comune dettato dall'art. 1102 cod. civ.* (visto il numero dei comproprietari, chi ha meno millesimi perderebbe nella sostanza la possibilità di uso del proprio diritto). L'uso turnario poteva esser disposto solo ove approvato
 - contrattualmente
 - dall'assemblea con le maggioranze di legge;
 - e solo qualora la superficie del cortile non appaia sufficiente al parcheggio contemporaneo di tutti i condomini, l'assemblea può validamente adottare modalità di utilizzo "a turno" o "a rotazione"
 - mancando la volontà (contrattuale o assembleare) l'approvazione dell'uso turnario non può essere sostituita dalla decisione del giudice, se non in sede di impugnazione nei termini di legge della delibera assembleare che approva il relativo regolamento;
- il "**difetto di giurisdizione**" perché il giudice si sarebbe illegittimamente surrogato alla volontà dei condomini; volontà che, per disposizione codicistica, deve essere espressa tramite l'attivazione della procedura assembleare prevista dall'art. 1138 cod. civ., sia per la formazione che per la modifica del regolamento di condominio. Il giudice aveva recepito le conclusioni del CTU, che aveva realizzato è un vero e proprio regolamento condominiale sui generis riferito alla corte comune, attribuendo, secondo rotazione e con riferimento alle tabelle condominali (fatte ad hoc dal CTU di primo grado), l'uso esclusivo per determinati periodi di tempo ai condomini.
- **la violazione e falsa applicazione degli artt. 1118,1117 e 1117-bis cod. civ.** posto che solo un regolamento di natura "contrattuale" (cioè, approvato all'unanimità) può escludere o limitare i diritti di uno o più condòmini dal parcheggio.

Motivi che la Corte ritiene tutti fondati, sulla base del seguente percorso argomentativo, che distingue (a) il superamento – nell’ uso individuale – dei limiti posti dall’art. 1102 c.c., (b) le modalità di miglior godimento della cosa comune.

- nel primo caso (a) l'accertamento, da parte del giudice, che l'uso del bene comune, fatto da taluni dei partecipanti alla comunione, renda impossibile o menomi l'esercizio del diritto degli altri comproprietari, agli effetti dei limiti stabiliti dall'art. 1102 cod. civ., **legittima ciascuno dei comproprietari a chiedere al giudice la rimozione delle opere** che alterino e sconvolgano il rapporto di equilibrio della comunione, al fine di veder tutelato il loro diritto reale sulla cosa comune e di impedire il consolidarsi di una situazione illegittima, oltre che a pretendere l'eventuale risarcimento del danno, così verificando, in negativo, un limite all'esercizio del potere del singolo di servirsi della res, ma non consente una pronuncia conformativa che contenga le norme circa l'uso futuro della cosa stessa
- nella seconda situazione (b) la legge rimette **la determinazione dei criteri di miglior godimento della cosa comune alla regola dell'amministrazione congiuntiva** della res, a sua volta fondata sul principio maggioritario,
 - che consegna la volontà dei comuniti all'approvazione di un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il godimento della cosa comune, ex art. 1106, comma 1, cod. civ., con la maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote ex art. 1105, comma 1, cod. civ.
 - è poi previsto (con norma di chiusura) **l'intervento sostitutivo** dell'autorità giudiziaria (su richiesta ed attivazione di ciascun singolo partecipante) nell'interesse della res, ai sensi dell'art. 1105, comma 4, cod. civ.,
 - se intendono evitare il pregiudizio che possa derivare alla cosa comune in presenza di una paralisi gestionale, perché **non si prendono i "provvedimenti necessari per l'amministrazione** della stessa o non si forma una maggioranza, ovvero perché la deliberazione adottata non viene eseguita
 - trattasi di rimedio limitato alla sede della **volontaria giurisdizione** (ivi compresi gli atti di conservazione), e **preclude**, dunque, al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice in **sede contenziosa** per ottenere provvedimenti di utilizzo della res, ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comuniti (Sez. 2, Sentenza n. 18038 del 28/08/2020; Sez. 2, Sentenza n. 11802 del 18/06/2020,; Sez. 3, Sentenza n. 8876 del 08/09/1998; Cass. Sez. U, 19/07/1982, n. 4213)
 - tuttavia il rimedio suppletivo è esclusivamente volto a surrogare la mancata adozione dei **provvedimenti necessari per l' amministrazione** della cosa comune, per cui al giudice non può mai esser richiesto:
 - di adottare qualsivoglia provvedimento per realizzare il **"migliore godimento"** delle cose comuni,
 - ovvero per l'adozione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti della comunione.

La conclusione è che il giudice può eventualmente annullare la norma regolamentare di produzione privata (Sez. 2, Sentenza n. 12291 del 07/06/2011, Rv. 618056 - 01) che sia stata impugnata a norma dell'art. 1107, comma 1, cod. civ., ma **non** può modificare quest'ultima nel senso di dettare una diversa regola in sostituzione di quella annullata o crearne una ex abrupto.

Ciò è avvenuto nel caso di specie, nel quale il giudice ha approntando un regolamento rivolto all'utilizzo della corte comune per sosta e parcheggio di veicoli, basata su un complesso elaborato peritale volto a disciplinare il transito, il parcheggio turnario e la sosta nella corte, che però sottrae illegittimamente alla volontà dei comunisti la regolamentazione dell'utilizzo della cosa comune: cosa che – all'evidenza – non poteva fare.

Tutto questo percorso si sublima in questo principio di diritto: "Non è consentito ricorrere al giudice in sede contenziosa per ottenere determinazioni finalizzate al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al consorzio strutturato di persone esprimere la volontà associativa di autorganizzazione contenente i criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti della comunione. Ne consegue che il giudice può eventualmente annullare la norma regolamentare di produzione privata che sia stata impugnata a norma dell'art. 1107, comma 1, cod. civ., ma non può modificare quest'ultima nel senso di dettare una diversa regola in sostituzione di quella annullata".

Ciò significa che il giudice non aveva “giurisdizione” per decidere sui “rapporti interni tra i condomini”, la sentenza viene cassata senza rinvio e la Corte, decidendo nel merito, ha annullato il regolamento (giudiziale) disciplinante l’utilizzo (mediante turnazione) della cosa comune.

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

- ancora su decreto ingiuntivo ed onere della prova. Solidarietà “interna” tra i comproprietari, che non deroga alla regola della parzialità verso i terzi -

Principi noti quelli ribaditi da **Cassazione civile sez. II, 23/07/2025, n.20971**

A) in tema di decreto ingiuntivo ed onere della prova

Viene ribadito:

- 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)

- occorre precisare che, alla stregua dei principi enunciati nella sentenza Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021, 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.
- effettivamente è nulla la deliberazione assembleare che abbia ad oggetto l'approvazione delle opere ed il riparto delle spese inerenti a manutenzione straordinaria, riparazioni o ricostruzione delle parti di proprietà esclusiva, trattandosi di affari che non rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale (da ultimo, Cass. n. 5528 del 2025; Cass. n. 16760 del 2024);
- regola juris nella specie non applicata, atteso che
 - l'affermazione della nullità di una deliberazione condominiale suppone che la stessa emerga dagli atti ritualmente acquisiti al processo
 - il ricorrente, che lamentava il mancato rilievo ufficioso della menzionata invalidità deve specificare, agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., quali atti e documenti, prodotti nei pregressi gradi del giudizio di merito e sottoposti alla discussione in contraddittorio, lasciassero emergere gli elementi idonei ad indurre il giudice a ravvisare detta nullità: onere che - in concreto- non è stato assolto.

B) in tema di solidarietà interna tra più comproprietari

Qui non opera il criterio della parzialità, affermato dalla c.d. sentenza Corona:

- i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sicché non è configurabile un indebito frazionamento di pretese ove il condominio agisca per l'intero o pro quota nei confronti di uno o di entrambi i debitori
- quindi, non può affermarsi, come – di contro – voleva il condono/comunista ricorrente che il condominio creditore abbia violato l'art. 1175 c.c. (comportamento secondo correttezza) nell'avere agito per il residuo intero importo nei confronti del singolo comproprietario
- ha, dunque, ben operato la Corte nel ritenere che – nella fattispecie – non ricorresse l'ipotesi di abusivo frazionamento del credito, che non è configurabile nell'ipotesi di azione (per l'intero o pro quota) del condominio stesso nei confronti di uno o di entrambi i comproprietari (nella specie, si trattava di comunione legale)
- in punto di stretto diritto: è costante orientamento di legittimità, quello secondo il quale i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari della porzione come cosa unica, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c.
- orientamento che, come abbiamo già esposto, non contraddice il principio enunciato da Cass. Sez. Unite n. 9148 del 2008, riguardando questa sentenza la diversa problematica delle

obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio verso i terzi e non la questione se le obbligazioni dei comproprietari inerenti alle spese condominiali ricadano o meno nella disciplina del condebito ad attuazione solidale (Cass. n. 33039 del 2018; n. 14530 del 2017; Cass. n. 21907 del 2011).

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

- sulla ritualità della convocazione (per e post riforma) -

Di ritualità della convocazione (seppur con riferimento alla disciplina previgente) si occupa
Cassazione civile sez. II, 23/07/2025, n.20973

Nel giudizio di impugnazione di delibera assembleare veniva dedotto – dall’impugnate/soccombente - la *violazione e falsa applicazione di nove articoli del codice civile, dell’art. 66 delle disposizioni per l’attuazione del codice, di sei articoli del codice di procedura civile, degli articoli 9 e 10 della legge n. 392 del 1978, dell’articolo 40 del D.P.R. n. 156 del 1973 e della "disciplina sul servizio postale universale di cui al D.Lgs. n. 261 del 1999"*, con riferimento alla *eccepita tardiva o irregolare comunicazione degli avvisi di convocazione alle assemblee*.

Riportiamo i due testi normativi:

vecchio 66 disp. att.

L'avviso di convocazione deve esser comunicato ai condomini almeno 5 giorni prima
nuovo 66 disp. att.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati

Alla fattispecie dedotta trova applicazione ratione temporis l’art. 66 disp. att. c.c. nella formulazione vigente prima delle modifiche operate dalla legge n. 220 del 2012 (che – come si legge- non prevedeva specifiche forme per la ritualità dell’avviso di convocazione, fermo restando il canone dell’effettività), tale norma, infatti (dice la Corte) 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**.

Ma in entrambe le ipotesi, 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 plachi (e non quelle relative alle notificazioni degli atti giudiziari ex artt. 138 e ss. c.p.c.).

Ne consegue che dall’inoltro a mezzo di lettera raccomandata, anche in mancanza dell’avviso di ricevimento, si ricava **prova certa della spedizione, alla quale consegue la presunzione dell’arrivo dell’atto al destinatario e della sua conoscenza ai sensi dell’art. 1335 c.c.**, fondata

sulle univoche e concludenti circostanze della suddetta spedizione e sull'ordinaria regolarità del servizio postale e telegrafico.

Una chiosa: ribadisce la Corte esser invalida la delibera di approvazione del rendiconto consuntivo che non riporti un debito del condominio verso un condomino derivante da una sentenza esecutiva (Cass. n. 1370 del 2023), ferma restando la necessità che il giudice del merito che tale debito, valuti la sussistenza di detto contro-credito alla stregua di un apprezzamento di fatto che gli è riservato in via esclusiva, secondo i canoni di certezza ed oggettiva determinabilità imposti dai criteri di redazione dettati dall'ora vigente art. 1130-bis c.c.

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

- ancora su contestazione sull' imputazione dei pagamenti ed impugnazione di delibera assembleare -

In una più articolata fattispecie **Cassazione civile sez. II, 23/07/2025, n.20992** ritorna sul problema dell'operatività della c.d. presunzione di condonialità. Si discuteva della debenza (o meno) delle somme dovute al condominio.

Venivano opposte sedicenti *irregularità* del procedimento assembleare, nonché la "diversa imputazione di pagamento di Euro 5.000,00 effettuata in data 29 luglio 2010 in acconto su spese condoniali future", chiedendosi la compensazione con i debiti contabilizzati a carico degli opposenti. Il Giudice di pace adito rigettò l'opposizione e le altre domande degli opposenti, condannando questi ultimi al rimborso delle spese di lite liquidate in Euro 700,00 oltre accessori.

Il Tribunale ha poi accolto l'appello del Condominio , accollando a carico esclusivo degli opposenti, giacché integralmente soccombenti, le spese della CTU grafologica espletata nel corso del giudizio di primo grado e poste provvisoriamente a carico del Condominio.

Viceversa, veniva respinto l'appello, evidenziando come la deliberazione assembleare, su cui poggia il credito ingiunto, non fosse stata autonomamente impugnata a norma dell'art. 1137 c.c. e dovesse comunque essere considerata valida ed efficace. Peraltro, il giudice di appello ha sostenuto che anche la questione attinente alla diversa imputazione del pagamento eseguito dalla condoina, società opponente, avrebbe dovuto essere fatto valere in sede di impugnazione della delibera.

La condoina soccombete proponeva ricorso per Cassazione.

Si doleva, per quel che riguarda la presente disamina, della "violazione dell'art. 1135 c.c.", per avere il Tribunale ritenuto "necessaria l'impugnazione della delibera condoniale che erroneamente non aveva considerato né ricompreso la somma versata anticipatamente dal condomino, nonostante i poteri dell'assemblea stabiliti nell'art. 1135 c.c. rispetto ai "conti" presentati dall'Amministratore, come delineato dall' art. 1135 c.c., siano limitati, sostanzialmente, "all'approvazione... delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini".

Rileva la Corte che le ragioni di dogliananza (nello specifico, l' imputazione dell' "acconto", sono precluse "sulla base dalle seguenti considerazioni".

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, quale quello in esame, **il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condoniale** in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. n. 15696 del 2020).

La **delibera condoniale 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 condominio 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).

Alla stregua dei principi enunciati nella sentenza **Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021** 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 pure 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, dissentienti 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, gli ipotizzati vizi della deliberazione assembleare danno luogo comunque all'annullabilità della stessa, alla stregua dei principi enunciati dalla medesima sentenza Cass. Sez. Unite n. 9839 del 2021, in quanto non viene dedotta una modificazione dei criteri legali di riparto delle spese da valere per il futuro, quanto 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, in mancanza di apposita domanda riconvenzionale di annullamento.

C'è – dice la Corte – una soluzione alternativa: in astratto il condominio, eseguendo un pagamento per spese condominiali, può **imputarlo ai debiti per singoli esercizi** e può **escludere che le somme pagate vengano imputate a crediti contestati** (Cass. n. 5038 del 2013).

La motivazione fornita dalla sentenza impugnata deve esser solo corretta, rileva la Corte:

- è errata in diritto l'affermazione del Tribunale secondo cui i "lavori di manutenzione e riparazione della terrazza di copertura svolti, riguardando parti private", che sarebbero stati oggetto di "gestione separata con interessamento dell'Amministratore interessato per delega

- dai condomini committenti", gestione che "non doveva e poteva interessare l'assemblea rimanendo tale genere di interventi estraneo all'applicazione dell'art. 1135 c.c.".
- l'errore sta nel non aver il Tribunale considerato che l'obbligo dei proprietari di unità abitative sottostanti il lastrico solare o la terrazza a livello in uso o di proprietà esclusivi di concorrere, nella misura dei due terzi, nelle relative spese di ricostruzione o manutenzione, ex art. 1126 c.c., trova fondamento nel principio per cui i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'utilitas che la cosa da ricostruire o riparare fornisce ai singoli appartamenti; sicché, indipendentemente dal regime di uso o proprietà esclusivi, le decisioni circa la necessità di procedere alla riparazione, ricostruzione e sostituzione degli elementi strutturali del lastrico o della terrazza a livello, funzionali alla copertura dell'edificio (quali solaio, guaine impermeabilizzanti, etc.), spettano proprio all'assemblea (Cass. n. 19779 del 2017; Cass. Sez. Un. n. 9449 del 2016; Cass. n. 11283 del 1998).

Il motivo, tuttavia, è rigettato, posto che

- a. i giudici del merito, nell'ambito dell'apprezzamento del materiale probatorio loro spettante, hanno concluso che i debitori non avessero dimostrato che con l'assegno versato essi avessero corrisposto somme idonee ad estinguere il debito vantato dal condominio in forza del rendiconto approvato dall'assemblea il 22 maggio 2012, ovvero circa due anni dopo quel pagamento che gli opposenti pretendono di imputare ad estinzione del credito ingiunto
- b. il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, deve riportare tutte le somme dovute al condominio, compreensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante) (Cass. n. 3847 del 2021).

Da ciò, il rigetto del ricorso.

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

- ancora sulla presunzione di condominalità -

Ritorna su principi noti (che basta, dunque, sommariamente richiamare, **Cassazione civile sez. II, 23/07/2025, n.20993**

1 giudizio, riguardante il rimborso di alcune spese di causa, si innerva sulla domanda del Condominio volta a condannare la condoina al pagamento della somma reclamata dal Condominio medesimo, a titolo di *rifusione delle spese legali sostenute per reagire alla abusiva occupazione del pianerottolo e di una porzione di scale dell'ultimo piano del fabbricato condominiale* occupati dalla convenuta. Tale giudizio, osserva la Corte, si è poi evoluto come giudizio finalizzato esclusivamente all'accertamento della natura condominiale delle scale e del pianerottolo in questione.

Ai fini della domanda avanzata dal Condominio per ottenere il rimborso delle spese legali, la proprietà comune, e non esclusiva, delle scale e del pianerottolo *rileva, al più, come fatto storico* costitutivo, da intendersi eventualmente come oggetto di un accertamento incidenter tantum. In quanto fatto costitutivo della domanda dell'attore Condominio non è richiamabile al riguardo l'art. 34 c.p.c., in forza del quale il solo convenuto può prospettare la necessità dell'accertamento incidentale di un rapporto, al fine di fargli assumere rilievo sulla decisione della domanda principale (Cass. n. 10936 del 2020).

In via del tutto dirimente (e con un' affermazione che ha sicuramente portata generale) ricorda la Corte che in un giudizio corrente tra un condominio edilizio, rappresentato a norma dell'art. 1131 c.c. dal suo amministratore, ed un singolo condomino, convenuto per ottenere la condanna al pagamento di una somma di denaro, *la questione della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inherente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., può, al più, formare oggetto di un accertamento meramente incidentale*, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo - in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. - di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, efficacia che altrimenti imporrebbe la partecipazione, quali legittimi passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario.

Ma, a' fini dell'analisi che qui ne occupa, rileva questo percorso argomentativo di portata generale.

- per consolidata interpretazione giurisprudenziale, **le scale, i pianerottoli, i vestiboli, gli anditi, essendo elementi strutturali indispensabili all'edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere non solo agli appartamenti, ma anche al tetto ed al terrazzo di copertura, conservano, in assenza di titolo contrario, la qualità di parti "necessarie all'uso comune"** (art. 1117, n. 1, c.c.) (Cass. n. 9986 del 2017; n. 4372 del 2015; n. 15444 del 2007; n. 3159 del 2006; n. 22408 del 2004)
- la "**presunzione**" di **condominialità** delle scale e dei relativi pianerottoli ex art. 1117 c.c. resta di fatto priva del suo presupposto applicativo, e cioè **non si attiva, soltanto quando essi** (sulla base di concreto apprezzamento della conformazione immobiliare spettante al giudice del merito), **per obiettive caratteristiche strutturali, servono in modo esclusivo all'uso o al godimento di una singola unità immobiliare** oggetto di autonomo diritto di proprietà (Cass. n. 2070 del 1985; n. 1677 del 1969)
- in concreto,
 - i giudici del merito hanno svolto l'accertamento preliminare volto, mediante apposito **apprezzamento di fatto, a verificare l'obiettiva destinazione** delle scale e del pianerottolo in contesa a consentire l'accesso all'impianto elettrico ed al tetto condominiale attraverso una botola
 - così verificata, in ragione della **relazione di accessorietà tra i beni, l'applicabilità dell'art. 1117 c.c.**, occorreva individuare, per superare eventualmente la presunzione di condominialità, **quel determinato titolo che avesse dato luogo alla formazione del condominio** per effetto del primo frazionamento del complesso in proprietà individuali
 - erroneamente, le censure contenute nel ricorso si incentrano, invece, tutte e soltanto sulla interpretazione e sulla ricostruzione del contenuto del contratto di compravendita, nonché sul contenuto della relativa nota di trascrizione e sul contenuto della scheda di accatastamento: come se oggetto di lite fosse il rapporto tra il compratore e il venditore di un immobile
 - si doveva, piuttosto, accertare
 - **se l'individuazione delle scale e del pianerottolo come parti comuni, emergente dall'art. 1117 c.c. potesse dirsi superata dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio** - ossia dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente

- frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali -, ove questo contenesse in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio su tali beni
- occorreva quindi accertare, piuttosto, una **eventuale chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente all'iniziale unico titolare** del complesso la proprietà del tratto di scale e del pianerottolo, di modo che lo stesso avrebbe poi potuto validamente disporre di detti beni in favore dei propri aventi causa
 - la mancata prova di una contraria volontà (e, cioè, che il titolo diversamente disponeva) **resta a carico di colei che, come nella specie, pretende l'appartenenza esclusiva dei beni compresi tra quelli elencati dall'art. 1117 c.c.:**
 - **in difetto** di tale prova, infatti, deve essere **affermata l'appartenenza di tali res indistintamente a tutti i condomini** (Cass. n. 31995, n. 21440, n. 20145, n. 19940 e n. 1849 del 2022; n. 35514, n. 32808 e n. 24189 del 2021; n. 3852 del 2020).
 -

- ancora una precisazione in tema di violazione delle norme sulla distanze tra costruzioni e litisconsorzio necessario in tema di arretramento di più distinte proprietà -

Alla fine di un lungo percorso processuale arriva **Cassazione civile sez. II, 25/07/2025, n.21292.** I proprietario di un unità immobiliare convenivano al giudizio del Tribunale un' impresa, lamentando che quest' ultima, nel ristrutturare un vecchio edificio, fosse incorsa nella violazione delle norme sulle distanze fra costruzioni, chiedendo contestualmente la riduzione in pristino.

Su eccezione della convenuta, il contraddittorio venne esteso ai attuali proprietari del fabbricato, con contestuale chiamata in causa del condominio per le parti comuni dello stabile.

Tribunale e Corte di Appello rigettavano la domanda, con decisione – tuttavia – non condivisa dalla Cassazione che rimproverò ai giudici di merito di non avere correttamente interpretato la portata precettiva dell'art. 9, comma 2, del D.M. n.1444 del 1968, il quale accordava agli attori, nel caso in esame, il diritto all'arretramento, contestualmente ritenendo di non poter decidere nel merito, essendo necessario verificare "*in quali limiti potrà essere disposto l'arretramento*".

Il giudice del rinvio, in accoglimento del gravame, condannava i convenuti in solido alla demolizione dell'ultimo piano di fabbrica del condominio "*nella parte relativa al solo ente subalterno 16*". La condanna alla demolizione era estesa dalla sentenza, "per le sole parti comuni", nei confronti del Condominio parte in causa.

La Corte d'Appello:

- rilevava che l'azione di demolizione, in linea di principio, avrebbe dovuto essere promossa nei confronti anche di altri soggetti, essendo emerso che c'erano altre porzioni, appartenenti a soggetti non chiamati in giudizio, collocate, "anche se per poco, all'interno della (...) fascia di rispetto"

- purtuttavia, atteso il carattere chiuso del giudizio di rinvio era impedita il rilievo dell'originario difetto di contraddittorio

- quanto ai profili riguardanti la fattibilità e i modi della demolizione ("avuto riguardo sia alle "strutture", che alla "sicurezza sismica", non disgiunte dai profili architettonici (trattandosi di demolizione parziale), di impiantistica e di contenimento energetico", gli stessi erano estranei alla cognizione, dovendo essere piuttosto affrontati dal giudice dell'esecuzione.

Impresa e Condominio ricorrevano per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte, la quale così (riassuntivamente) rilevava.

A) Sulla questione integrità del contraddittorio.

L'azione di riduzione in pristino deve essere proposta nei confronti di tutti i proprietari della costruzione della quale si chiede l'abbattimento, quali litisconsorti necessari (517/1964; n. 8949/2009).

L'esistenza di altre porzioni immobiliari ubicate a distanza non legale, in assenza di domanda, non rendeva i proprietari litisconsorti necessari.

In ogni caso, l'eventuale difetto di contraddittorio non poteva essere rilevato nel giudizio di rinvio: "nel giudizio di rinvio dalla Corte di cassazione, non può essere eccepita o rilevata di ufficio la non integrità del contraddittorio a causa di un'esigenza originaria di litisconsorzio (art. 102 c.p.c.) quando tale questione non sia stata dedotta con il ricorso per cassazione e rilevata dal giudice di legittimità, dovendosi *presumere che il contraddittorio sia stato ritenuto integro in quella sede, con la conseguenza che nel giudizio di rinvio e nel successivo giudizio di legittimità possono e devono partecipare, in veste di litisconsorti necessari, soltanto coloro che furono parti nel primo giudizio*" (Cass. n. 21096/2017; n. n. 1075/2011; 5061/2007; v. altresì Cass. n. 7761/2021).

B) Demolizione parziale e pluralità di proprietari

L'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 è certamente inderogabile, ma l'inderogabilità non va intesa nel senso che il privato, il quale subisca la violazione ad opera di diversi proprietari, debba agire nei confronti di tutti. La norma, nei rapporti fra privati, (a) si traduce nel riconoscimento del diritto soggettivo del vicino di chiedere l'arretramento, (b) conseguentemente, il convenuto, destinatario dell'azione, non può certamente pensare di poter evitare le conseguenze della violazione, indicando che ci sono altri proprietari nelle medesime condizioni. Il riferimento contenuto nella sentenza di cassazione con rinvio, "ai limiti" entro i quali avrebbe potuto essere disposto l'arretramento, a torto enfatizzato dai ricorrenti, alludeva alla necessità di verificare le porzioni da demolire, ma pur sempre nei limiti soggettivi segnati della domanda.

C) La demolizione senza coinvolgere porzioni di soggetti terzi e senza pregiudizio per l'edificio

Altra questione riguarda la possibilità di attuare la demolizione senza coinvolgere porzioni di soggetti terzi e senza pregiudizio per l'edificio

La questione è fatta oggetto di disamina in uno specifico motivo che sostiene la tesi di fondo secondo la quale il giudice della cognizione non potrebbe ordinare un arretramento "parziale" se non all'esito di una valutazione eminentemente tecnica del pregiudizio statico-edilizio dell'edificio nel suo complesso.

Tesi non condivisa, sulla scorta del parallelismo introdotto con la giurisprudenza amministrativa (ex art. 34 testo unico sull'edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001: "...*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*"):

- l'ordinanza di demolizione, emanata ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001, costituisce un provvedimento vincolato, la cui auspicata sostituzione con una **sanzione pecuniaria** può essere valutata dall'Amministrazione soltanto in un secondo momento, successivo ed autonomo, rispetto all'ordine di demolizione, e solo se risulti che la demolizione materiale degli abusi inciderebbe senz'altro sulla statica dell'intero edificio (Consiglio di Stato n. 2001/2013; n. 10340/2022; n. 8808/2022; n. 10080/2022)
- il medesimo schema logico è applicabile nel giudizio civile, in presenza di una demolizione che si atteggi come parziale rispetto a un più ampio edificio. Anche in questo caso i presupposti per applicare la **tutela risarcitoria** pecuniaria in luogo della demolizione non attengono alla **legittimità** di quest'ultima, ma possono eventualmente rilevare nella relativa **fase dell'esecuzione**, previa dimostrazione dell'interessato, in quella sede, dei rischi per la sicurezza statica dell'edificio da demolire
- in presenza di un ordine demolizione "parziale", le questioni comprendenti il profilo statico e la normativa antisismica esulano dall'ambito della cognizione, dovendo essere proposte in sede esecutiva. Si ricorda ancora che "in tema di esecuzione forzata degli obblighi di fare o non fare, il titolo esecutivo indica il risultato che deve essere raggiunto e l'ordinanza di cui all'art. 612 c.p.c. stabilisce le modalità di ottenimento del medesimo. Ne consegue che, qualora la realizzazione del risultato richieda il rilascio di autorizzazioni, concessioni o altri provvedimenti da parte della P.A., che si pongano come elementi strumentali al conseguimento del risultato indicato nel titolo, il giudice dell'esecuzione ha il potere di richiederli, collocandosi tale richiesta nella fase esecutiva dell'attuazione del diritto sostanziale riconosciuto con il titolo esecutivo, e solo nel caso, in cui, se richiesto, la P.A. non rilasci il provvedimento necessario, il diritto dell'esecutante si converte in quello ad essere risarcito del correlativo danno" (Cass. n. 13071/2007; n. 10959/2010).

D) la demolizione di parti comuni, nella dialettica condominiale

La questione veniva posta, senza successo, nel ricorso incidentale che , oltre a ricalcare quanto appena definito sub C), si duole del fatto che

- il giudice di rinvio avrebbe ordinato la demolizione di immobili appartenenti a soggetti mai evocati in giudizio
- la demolizione di parti comuni dell'edificio, imponeva che l'azione andasse proposta personalmente nei confronti dei condomini, non operando la rappresentanza dell'amministratore.

Replica la Corte:

- essendo il condominio già parte del giudizio a partire dal primo grado, non è neanche proponibile il rilievo che il supposto difetto di contraddittorio sarebbe emerso solo nel giudizio di rinvio
- secondo la giurisprudenza della Corte, la **legittimazione passiva** dell'amministratore è stata talvolta riconosciuta anche nel caso in cui l'azione sia diretta a ottenere la rimozione di opere comuni (Cass. n. 1485/1996; n. 21506/2024).

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

- ancora un riepilogo sulla responsabilità del condominio da cosa in custodia ex art. 2051 c.c. :riferita alle parti comuni. Basta la prova del nesso di causalità materiale tra il danno e la cosa in custodia. Nello specifico danni alla sovrastante proprietà solitaria da cedimento del vespaio:vizi costrutti e rafforzamento dell' obbligo di custodia - E' declinazione di principi consolidati, applicati ad una fattispecie non troppo ricorrente (cedimento del vespaio) quella operata da **Cassazione civile sez. III, 25/07/2025, n.21317.**

Il proprietario solitario conveniva in giudizio il condominio, deducendo che l'unità immobiliare di sua proprietà, sita al piano seminterrato dello stabile condominiale, presentava gravi danni strutturali (fessurazioni, cedimenti e dislivelli), causati dal cedimento del vespaio condominiale sottostante.

L'assemblea condominiale si era opposta all'esecuzione di accertamenti richiesti al professionista incaricato anche dal condominio, sì da rendere necessario, a seguito all'aggravarsi del degrado e all'inerzia dell'amministratore, promuovere accertamento tecnico preventivo, conclusosi con relazione che confermava la sussistenza di vizi diffusi nell'appartamento, riconducibili al cedimento del riempimento e alle carenze costruttive del vespaio, parte comune dell'edificio. Il Tribunale, adito all'esito per ottenere la condanna del condominio all'esecuzione delle opere necessarie per l'eliminazione dei riscontrati vizi e per il conseguente consolidamento del vespaio (oltre al risarcimento del conseguente danno) accoglieva la domanda.

Decisione non condivisa dalla Corte di Appello, che riformava integralmente la sentenza di primo grado, ritenendo, pertanto, che la causa del danno fosse da ricondurre esclusivamente alle inadeguate modalità costruttive della soletta di proprietà esclusiva dell'attrice, contestualmente escludendo la responsabilità del Condominio ex art. 2051 c.c., ravvisando la presenza di un fattore esterno (id est: vizio costruttivo della soletta) idoneo a interrompere il nesso causale.

L'attore (danneggiato e soccombente) proponeva ricorso per Cassazione, incontrando il favore della Corte, la quale ribadisce – appunti – stilemi ermeneutici assolutamente consolidati:

- la Corte territoriale ha tuttavia erroneamente applicato l'art. 2051 c.c., disattendendo i consolidati principi consolidati in tema di responsabilità da cose in custodia. Ai sensi dell'art. 2051 c.c., infatti, "ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito". In applicazione di tale norma, è principio fermo nella giurisprudenza di legittimità che (Cass. n. 28253/2023; Cass. n. 7044/2020; Cass. n. 15291/2011; Cass. n. 12211/2003)
 - **il Condominio è custode delle parti comuni dell'edificio (tra cui rientrano vespaio, suolo e sottosuolo),**
 - ed è quindi **soggetto a una presunzione di responsabilità oggettiva** per i danni da esse derivanti, senza necessità di accertare una sua colpa;
 - la responsabilità ex art. 2051 c.c. richiede solo la prova, da parte del danneggiato, del nesso di causalità materiale tra la cosa in custodia e il danno. Spetta poi al custode dimostrare **l'intervento di un caso fortuito**, ossia di un evento eccezionale, imprevedibile e inevitabile, idoneo a escludere la propria responsabilità (Cass. n. 12027/2017; Cass. n. 19045/2010; Cass. n. 2284/2006).

Nel concreto: il cedimento del vespaio - parte comune dell'edificio - è stato accertato come causa determinante dei danni mediante la CTU espletata in sede di accertamento tecnico preventivo, che pur segnalandosi la fragilità della soletta, il tecnico ha *chiaramente individuato nella deformazione del riempimento terroso e nella mancata bonifica del terreno di fondo la causa principale del*

dissesto, proponendo un intervento di consolidamento fondato su iniezioni lungo i perimetri strutturali e il fondo dell'edificio. La soletta, per stessa ammissione del consulente, non richiedeva necessariamente un rifacimento, potendo essere mantenuta in sede con misure correttive sul piano sovrastante. Quindi, erroneamente il giudice d'appello ha frainteso ed isolato una singola valutazione peritale, *elevando la non conformità della soletta a evento eccezionale e fortuito, idoneo a escludere la responsabilità del condominio*, senza considerare che il difetto della soletta costituiva comunque elemento strutturale integrato nella cosa in custodia, non certo fatto esterno o autonomo rispetto ad essa.

E qui la Corte trascorre ad una particolare considerazione del caso fortuito, nell'ottica della definizione dei vizi originari e costruttivi della res, escludendo che possano integrare causa di esclusione di responsabilità. Infatti:

- i vizi originari di costruzione o difetti intrinseci della cosa non possono qualificarsi come caso fortuito, proprio perché immanenti alla res stessa e come tali rientranti nell'ambito della custodia (Cass. n. 27989/2022; Cass. n. 5741/2009)
- Viene – dunque (ed anche per i vizi originari, immanenti alla res) -ribadito:
 - a' fini dell'attribuzione della responsabilità prevista dall'art. 2051 cod. civ. sono necessarie e sufficienti una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso
 - nonché l'esistenza dell'effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe l'obbligo di vigilarla e di mantenere il controllo onde evitare che produca danni a terzi
 - il custode convenuto è onerato di offrire la prova contraria alla presunzione iuris tantum della sua responsabilità mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità
 - anche nell'eventualità della persistenza dell'incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno, rimane a carico del custode il fatto ignoto, in quanto non idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento.

La conclusione è tranchant: *l'equiparazione dell'errata realizzazione della soletta al caso fortuito rappresenta quindi una falsa applicazione di legge, non potendo il difetto costruttivo di una componente della cosa escludere, di per sé, la responsabilità del custode, né tantomeno risultare estraneo alla sua sfera di controllo, anche perché l'esistenza del vizio costruttivo, semmai, rafforza l'obbligo di vigilanza e intervento, non potendo rientrare nella nozione di caso fortuito ai fini dell'esonero da responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c.*

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

- un riepilogo su risarcimento del danno ex art. 2051 c.c. : ribadito che si tratta di responsabilità oggettiva -
Quasi monotono (ma non scontato, stante la disposta riforma) quanto affermato da **Cassazione civile sez. III, 29/07/2025, n.21762**

La questione tocca solo marginalmente il condominio (il danno era imputato al comune che aveva evitato di chiudere la buca nella quale era caduta l'attrice, uscendo dall' immobile condominiale, ma senza che il condominio medesimo sia stato coinvolto nel contenzioso).

Ribadisce la Corte:

- la responsabilità del danneggiante ex art. 2051 c.c. è di natura oggettiva
- in epoca recente (Cass., Sez. Un., n. 20943/2022) ha infatti definitivamente chiarito, con argomenti del tutto condivisibili, che "La responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. ha carattere oggettivo, e non presunto, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, mentre sul custode grava l'onere della prova liberatoria del caso fortuito, rappresentato da un fatto naturale o del danneggiato o di un terzo, connotato da imprevedibilità ed inevitabilità, dal punto di vista oggettivo e della regolarità o adeguatezza causale, senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode".

Pertanto, una volta appurata la sussistenza del nesso di causalità tra la res custodita (la presenza di una piccola buca sulla strada) e la caduta accidentale (questione rimessa al prudente apprezzamento del giudice del merito e sostanzialmente pacifica tra le parti), il custode può andare esente dalla responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. solo alle seguenti condizioni (per tutte, si veda la recente Cass. n. 8346/2024, anche per richiami; ma da ultimo v. anche Cass. n. 1404/2025):

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

Con una valutazione che ben può esser traslato in caso di caduta su una buca presente in condominio, precisa la Cassazione: la Corte d'Appello ha esattamente applicato detti principi, perché - *avendo ritenuto visibile la buca - ha ritenuto così integrata la prova del caso fortuito, mandando assolto il Comune da responsabilità*; infatti, secondo quanto apprezzato dal giudice d'appello, *la danneggiata avrebbe potuto prevedere ed evitare il danno, usando l'ordinaria diligenza, ossia adottando la necessaria cautela nell'affrontare il tratto di strada interessato dalla buca.*

Principio ribadito, in ambito strettamente condominiale – con affermazione tranchant da **Cassazione civile sez. III, 29/07/2025, n.21763**, secondo la quale (testualmente): *infine, e soprattutto, le censure non colgono la ratio decidendi della sentenza impugnata: sarebbe spettato all'attore dimostrare che la cosa produttiva dei danni era del Condominio e tale dimostrazione è mancata: contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, non vi è stata alcuna inversione dell'onere probatorio, atteso che la responsabilità ex art. 2051 c.c. presuppone che l'attore dimostri che il*

danno è prodotto da una cosa in custodia del convenuto; pertanto, Ba.Fa. avrebbe dovuto provare che la rottura aveva riguardato le parti comuni condominiali, mentre tale circostanza è rimasta incerta

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

- condominio, spostamento cabina ENEL per immissione di rumori. Una questione di legittimazione – titolarità passiva, sulla domanda di ristoro del danno e di spostamento della cabina -

Singolarissima controversia quella conosciuta da **Cassazione civile sez. III, 29/07/2025, n.21772.**

L'attore convenne al giudizio del Tribunale il Condominio ed ENEL.

Si dichiarava proprietario di un box e condomino dell'area adiacente a una cabina di ENEL, per ottenerne lo **spostamento** e la collocazione in altro luogo, a spese dei convenuti, sull'assunto che la cabina provocasse immissioni di rumore intollerabili nel suo appartamento, soprattutto nelle ore notturne, nonché per chiedere il relativo **risarcimento** del danno per le dette immissioni e, con riferimento al convenuto condominio, per il mancato utilizzo del box auto in relazione alle infiltrazioni di acqua conseguenti alla mancata coibentazione delle parti comuni dell'edificio condominiale, oltre alla condanna, sempre del condominio, a effettuare le opere necessarie per la impermeabilizzazione e canalizzazione delle acque.

Il Tribunale – nella resistenza dei due convenuti - accolse le domande dell'attore. Impugnò la sentenza il solo Condominio e si costituirono gli appellati.

La Corte d'Appello adita, previa sospensione dell'esecutorietà della sentenza, accolse l'eccezione di difetto di legittimazione attiva dell'attore formulata dal Condominio nel primo grado; conseguentemente, in parziale accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza impugnata, rigettò le domande dell'attore appellato nei confronti del Condominio, relative alla richiesta di risarcimento del danno per mancato utilizzo del box e di ripristino dello stato dei luoghi nonché alla pretesa di esecuzione delle opere necessarie per lo spostamento a spese del Condominio della cabina ENEL.

L'originario attore (soccombente) proponeva ricorso per Cassazione, che – per quanto riguarda il rapporto con proprietario – condomino, la Corte accoglieva.

Premette la Corte esser incontestabile che l'eccezione di carenza di legittimazione attiva, anche se sollevata dal Condominio per la prima volta nella comparsa conclusionale di primo grado, non è da considerarsi tardiva, attenendo alla **contestazione della titolarità del diritto sostanziale** oggetto del processo (a non ricevere nocimento nel godimento del bene in suo possesso e a potere utilizzare il box), e ciò sulla base di quanto sancito da Cass. SU n.2951/2016, che considera tale eccezione come mera difesa e, come tale, proponibile in ogni fase del giudizio, senza che l'eventuale contumacia o tardiva costituzione assuma valore di non contestazione o alteri la ripartizione degli oneri probatori.

a) legittimazione – titolarità in ordine alla domanda risarcitoria

Quindi, con riferimento alla posizione soggettiva attiva vantata in questo giudizio a titolo **risarcitorio, per il mancato utilizzo del box in alcuni periodi**, in base al succitato precedente deve tenersi conto del principio per cui **chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può esercitarne i relativi diritti, mentre spetta al convenuto contestare e dimostrare tempestivamente, nel giusto contraddittorio, un titolo diverso o assente per il suo esercizio** (cfr. anche Cass. Sez. 6 - 3, ordinanza n. 30550 del 20/12/2017; Cass. Sez. 6 - 3, ordinanza n. 15788 del 10/07/2014; Cass. Sez. 3, sentenza n. 20371 del

05/09/2013). Proprio perché l'azione proposta non ha caratterizzazione “petitoria” (essendo stato richiesto il risarcimento del danno per il mancato utilizzo del box) il ricorrente, affermatosi proprietario del box, nonché condomino del Condominio in questione, o comunque fruitore del box adiacente allo spazio condominiale, non era certamente tenuto a dimostrare la sua qualità di proprietario del bene, bensì di soggetto fruitore del medesimo, come tale avente titolo a pretenderne il libero godimento.

b) legittimazione – titolarità in ordine alla domanda di ripristino dello stato dei luoghi

Situazione affatto diversa, dice dipoi la Corte quella relativa alla domanda di ripristino dello stato dei luoghi condominali, con riferimento agli allagamenti del box per la mancata coibentazione delle parti condominali sovrastanti. Questa azione va qualificata come “petitoria”: quindi, a differenza dell'azione volta ad ottenere il risarcimento del danno, si impone la prova della titolarità del bene, nel caso di accertato suo documento e di richiesta di messa in pristino dei luoghi.

Anche qui soccorre l' ammaestramento di Cass. SU 2951/2016, in base al quale spetta all'attore allegare e provare la titolarità della posizione attiva vantata, salvo il riconoscimento, o lo svolgimento di difese incompatibili con la negazione, da parte del convenuto.

Nel caso che ne occupa la Corte Distrettuale ha ritenuto non provata la titolarità del box in base ai dati catastali dell'epoca, *senza peraltro valutare quanto dedotto dalla parte ricorrente in tema di non contestazione ex adverso sul punto*, evidenziandosi che, nel caso in questione, l'attore ha pure promosso un separato giudizio nei confronti di altra condoina che ne aveva rivendicato la proprietà in seguito all'accertamento fatto dal Condominio.

E', dunque, demandato (in accoglimento parziale del gravame) alla (diversa) Corte di merito, nel giudizio di rinvio, di accertare la titolarità del suddetto bene sulla base delle risultanze in atti.

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

- ancora su condominio, appalto e decadenza (nelle specifico riferito allo sviluppo delle dinamiche assembleari) -

Di condominio ed appalto, ma sotto lo specifico dell' individuazione del termine di decadenza, si occupa **Cassazione civile sez. III, 29/07/2025, n.21828**.

Si discuteva dell'esecuzione di lavori di restauro della facciata del fabbricato condominiale, affidata dai condomini all' impresa convenuta, sotto la direzione dei lavori del professionista incaricato.

Il condominio, lamentando all'imperita esecuzione dei lavori, convenne dinanzi al Tribunale la società appaltatrice ed il direttore dei lavori (che chiamò in causa la propria assicurazione), chiedendone la condanna in solido al risarcimento del danno.

La terza chiamata si costituì eccependo la prescrizione del diritto all'indennizzo e la non operatività della garanzia.

Dopo la riassunzione (per intervenuto fallimento) del giudizio, il Tribunale accolse sia la domanda attorea che quella di garanzia.

L'assicurazione propose appello (ed il professionista convenuto avanzò appello incidentale): entrambi i gravami vennero rigettati.

La Corte di appello, nel dettaglio, ritenne che:

-) la sola circostanza che il direttore dei lavori avesse *partecipato ad un'assemblea condominiale nella quale si discusse dell'imperfetta esecuzione* del restauro del fabbricato condominiale era *inidonea a far decorrere il termine* di prescrizione del diritto all'indennizzo nei confronti dell'assicuratore;

-) il contratto di assicurazione prevedeva la copertura della responsabilità dell'assicurato anche per i danni alle opere oggetto di direzione dei lavori;

-) era superfluo accertare la quota di corresponsabilità ascrivibile rispettivamente all'appaltatore e al direttore dei lavori, in quanto l'assicuratore della responsabilità civile è tenuto a garantire l'assicurato per l'intero, anche nei casi di corresponsabilità solidale.

L'assicurazione propose ricorso per Cassazione, cui resisteva il condominio con controricorso, nella contumacia delle altre parti.

Il fatto che la Corte ritenga fondato il primo motivo (afferente l'operatività della copertura), con assorbimento dei restanti, porta a segnalare la decisione, richiedendo una specifica attenzione alla questione relativa alle altre problematiche (in specie, quelle sulla decadenza, non integrata dalla semplice partecipazione del d.l. all'assemblea nella quale si discuteva dei vizi costruttivi, all'evidenza ritenuta non idonea a far decorrere il termine, non potendosi ritenere integrato il requisito della piena conoscenza) dedotte in causa, rispetto alle quali la Corte si premura di precisare che "*resta ferma, beninteso, ogni altra statuizione di merito.*"

Il Condominio ha resistito con controricorso.

Secondo la Compagnia ricorrente, la Corte d'Appello aveva illegittimamente ritenuto operante nel caso di specie la garanzia assicurativa, poiché *il contratto infatti escludeva la copertura della responsabilità civile del direttore dei lavori con riferimento ai danni alle opere oggetto di direzione*; è ben vero - prosegue la ricorrente - che le condizioni generali prevedevano una deroga a tale esclusione, ma tale deroga sarebbe stata operante solo se richiamata nel frontespizio della polizza, condizione non sussistente nel caso di specie. Il motivo è manifestamente fondato con riferimento alla violazione dell'articolo 1362 c.c.

Dice la Corte, nel frontespizio della polizza, la quale costituisce prova scritta anche del tipo e dell'estensione della copertura (articolo 1888 c.c.), si legge infatti: "Tipo di copertura: (A) escluso danno all'opera", il che esclude che potesse esser oggetto di garanzia il danno arrecato dalla condotta del professionista alle opere oggetto di "direzione dei lavori".

Qui veniamo ad un secondo aspetto della questione, che riguarda direttamente il condominio, suggerendo l'impiego di una particolare diligenza ed attenzione, laddove si tratti di verificare (a garanzia del condominio stesso) la "copertura assicurativa" del professionista incaricato.

Il condominio, infatti, aderiva alla linea difensiva del professionista, ma la Corte ritiene infondate tutte le ragioni addotte a sostegno di tale posizione. Ciò in quanto:

a) irrilevante è la circostanza della doppia decisione conforme nei gradi di merito, in quanto la società ricorrente ha proposto una censura di violazione di legge, non di omesso esame d'un fatto decisivo;

b) infondata è l'eccezione di inammissibilità del ricorso perché concernente questioni di fatto, dal momento che la violazione della lettera contrattuale è questione di diritto, da decidere alla luce dell'art. 1362 c.c.;

c) infondata è la difesa con cui il Condominio assume essere stata corretta l'interpretazione del contratto data dalla Corte d'Appello, alla luce del testo contrattuale, definito "di difficile comprensione".

La polizza sottoscritta dal professionista infatti non avrebbe potuto essere più chiara: la copertura poteva essere di due tipi, maggiore o minore. Poteva escludere o comprendere la responsabilità per

danni alle opere oggetto di direzione, a seconda "della opzione dell'Assicurato riportata sul frontespizio di polizza". E nel caso di specie il frontespizio della polizza richiama la prima delle suddette opzioni.

La mancata considerazione di tale profilo, può costare ben cara al condominio (da qui la necessità di una particolare attenzione, soprattutto da parte di chi "rappresenta contrattualmente" il condominio, id est: l'amministratore). Se non opera la copertura la compagnia nulla deve risarcire (perché nulla è tenuta a garantire) ed il danno può – quindi – trovare ristoro solo da parte del professionista, che non è detto sia effettivamente capiente.

- 1117 c.c.; e presunzione di comproprietà del tetto del fabbricato condominiale: ancora in tema di litisconsorzio -
Di presunzione di condominalità (rectius, criterio di attribuzione) si occupa **Cassazione civile sez. II, 30/07/2025, n.21950.**

L'attrice allegava di essere proprietaria di essere proprietaria di un alloggio formato da due vani al primo piano e un vano con antistante terrazza a livello sul lastrico solare di copertura del fabbricato condominiale, dalla quale affermava esercitarsi veduta laterale (verso mare) e obliqua.

Secondo la prospettazione attorea, il convenuto (proprietario dell'ultimo piano e del sottotetto del fabbricato contiguo) aveva realizzato interventi lesivi dei suoi diritti, attraverso la realizzazione, comportante *modifica della facciata del fabbricato, di un nuovo corpo di fabbrica di maggior volume rispetto alla preesistente veranda*, con elevazione della falda del tetto, il cui nuovo andamento inclinato avrebbe precluso la veduta laterale verso il mare, con conseguente violazione degli art. 907 e 873 c.c. e della normativa antisismica.

Replicò il convenuto che il rifacimento del tetto con elevazione della falda era stato eseguito dal Condominio di cui la sua proprietà fa parte e che egli, nell'ambito dei lavori di ristrutturazione del fabbricato condominiale, si era limitato ad interventi di rifinitura.

Il Tribunale accertò l'effettivo ampliamento del precedente vano-veranda e la preesistenza delle vedute con conseguente modifica della falda del tetto sulla veduta dell'attrice e la sussistenza dei presupposti per l'arretramento di tre metri del manufatto del convenuto, ex art. 907 e 873 c.c.

L'appello del soccombente convenuto è stato respinto dalla Corte territoriale in quanto:

- non vi era carenza di legittimazione passiva quanto all'intervento relativo al tetto e al solaio inclinato, perché il convenuto ha sempre riconosciuto di aver effettuato le opere di sistemazione della sua proprietà nell'ambito della ristrutturazione condominiale e perché il manufatto, locale sottotetto, incidente sulla veduta è di proprietà di quest'ultimo;
- non è rilevante stabilire chi ha curato il rifacimento del tetto;
- quanto alla contestazione dell'affermata preesistenza delle vedute dell'attrice appellata, che invece l'appellante assume siano state realizzate abusivamente e dopo gli interventi di cui è causa, il terrazzo dal quale si esercitano risulta dall'atto di acquisto dell'appellata
- il riferimento del Tribunale all'art. 873 c.c. è evidentemente un errore, dato che la decisione si fonda sul disposto dell'art. 907 c.c., rispetto al terrazzo dai tre lati del quale si esercitano vedute.

L'appellante soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte riteneva condivisibile.

Contestava, nello specifico, il rigetto dell'*eccezione di difetto di legittimazione passiva formulata fin dal primo grado di giudizio*, pur riconoscendo che non era lui il proprietario del solaio di copertura. Ciò i giudici territoriali avevano fatto sul presupposto - non condivisibile - secondo cui *non avrebbe potuto "dirsi comune la colonna d'aria aggiunta al dominio individuale*.

Motivo che la Corte condivideva in pieno, rilevando che veniva, nell'effettività, dedotta la violazione del disposto dell'art. 102 c.p.c. ritenuta sussistente in quanto:

- il ricorrente era pacificamente solo un condomino del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di sua esclusiva proprietà, **fabbricato rispetto al quale il tetto**, alla modifica della falda del quale appare quantomeno anche riferibile la lesione della veduta di controparte, **e le sue componenti costituiscono presuntivamente parti comuni ex art. 1117 c.c.**
- in quanto condomino, e quindi **presuntivamente comproprietario ex art. 1117 c.c.** del tetto del fabbricato condominiale, oltre che proprietario dell'ultimo piano dello stabile e del sottotetto, il convenuto risultava senz'altro legittimato passivo rispetto all'azione fondata sulla violazione delle distanze dalle vedute, introdotta dall'attrice contrariamente al suo assunto,
- infatti, **la sua vocazione in giudizio in veste di proprietario e non di condomino** non esclude che, ove fin dall'introduzione del processo l'immobile in relazione al quale si lamenti l'effettuazione di interventi lesivi sull'altrui proprietà sia quantomeno anche bene condominiale, **egli si debba intendere legittimamente convenuto anche quale comproprietario di detto bene condominiale.**

E, dunque, *non* di carenza di *legittimazione* passiva del ricorrente si tratta *ma* di *difetto di integrità del contraddittorio* (e quindi di individuazione di tutti i soggetti da considerare passivamente legittimati in relazione alla domanda proposta) che, ove risulti effettivamente lesa, comporterebbe la *recesso del processo al Giudice di primo grado* la questione può essere rilevata, attraverso la rivalutazione del motivo e il suo corretto inquadramento secondo la qualificazione giuridica appropriata, in applicazione del disposto dell'art. 383 co 3 c.p.c. in relazione al disposto dell'art. 354 c.p.c. -cfr. Cass. n.1158/1999; Cass. n.12767/1999; Cass. n. 5603/2001; Cass. n.5545/2005; Cass. n.23564/2019; Cass. n.2634/2021-.

E qui, dal particolare si passa al generale e, cioè, alla questione della *corretta identificazione dei contraddittori necessari nell'ipotesi in cui si richiedano interventi sull'edificio condominiale volti alla modifica o demolizione di parti comuni.*

E' uniforme ammaestramento quello secondo il quale, quando si debba dar seguito alla *demolizione o alla modifica delle parti comuni, è necessario coinvolgimento nella controversia di tutti i condomini,*

- l'edificio condominiale deve essere considerato come *entità unitaria non divisibile* pro quota quanto agli interventi da effettuare su di esso,
- la realizzazione di opere sulle parti comuni volte a modificarne le caratteristiche *incide sul diritto di comproprietà di tutti i condomini,*
- una *pronuncia di condanna ad un facere* volto a modificare le caratteristiche del bene che ne è oggetto non potrebbe essere eseguita se non in presenza di *un titolo esecutivo formato nei confronti di tutti i soggetti coinvolti*

- A conferma la Corte richiama alcuni fondanti precedenti:
 - si pensi, chiosa, ad una contestazione sul mancato rispetto delle distanze legali tra fabbricati e dal confine, con richiesta di arretramento dell'intero edificio cfr. al riguardo, Cass. n.2484/1999, che ha appunto sottolineato come "*La domanda di arretramento di un edificio condominiale per violazione delle distanze legali deve esser proposta nei confronti di tutti i condomini,...*"; nello stesso senso Cass. n.292/2000;
 - in tema di comproprietà pro indiviso Cass. n.5545/2005 precisa che "*In tema di azioni reali sussiste il litisconsorzio necessario nei confronti dei comproprietari pro indiviso dell'immobile confinante, qualora la domanda ha ad oggetto la condanna dei medesimi alla demolizione o al ripristino dell'immobile de quo, giacché la sentenza pronunciata contro soltanto alcuni di essi sarebbe inutiliter data* (Cass. 5603/2001; 2610/1999)...."; cfr. Cass. 21486/2012; cfr. inoltre Cass. n.7412/2003, Cass. n.22833/2005, Cass. n.921/2001, Cass. SSUU n.1238/2015 in materia possessoria, quando la reintegrazione debba avvenire con interventi su beni in comproprietà/compossesso
 - in materia di condominio e in linea con le considerazioni che precedono, che "... nel giudizio promosso per conseguire la rimozione di una costruzione, illegittimamente realizzata in un'unità immobiliare in danno delle parti comuni di un edificio condominiale, sono litisconsorti necessari tutti i comproprietari dell'immobile in cui l'opera medesima si trova, indipendentemente dal fatto che solo uno o alcuni di essi siano stati gli autori materiali della costruzione, in quanto la sentenza resa nei confronti di alcuni soltanto dei contitolari resterebbe inutiliter data, perché non eseguibile nei confronti degli altri (arg. da Cass. Sez. 2, 15/05/2007, n. 11109; Cass. Sez. 1, 30/03/1979, n. 1841).
 - Peraltro, la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei litisconsorti pretermessi deve essere valutata non "secundum eventum litis"..., ma al momento in cui l'azione sia proposta, valutando se la stessa, sulla base del "petitum" (e, cioè, del risultato perseguito in giudizio dall'attore con la sua domanda), sia potenzialmente diretta anche ad una modificazione della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071)" -così Cass. n.4685/2018; cfr. ancora, per ulteriori spunti di riflessione, Cass. n.10208/2011; Cass. n.21486/2012; Cass. n. 2634/2021-.

A questo punto il problema diviene quello di stabilire se l'intervento dal quale l'attrice assumeva essere derivata la lesione del diritto di veduta per la cui tutela ha agito abbia riguardasse un bene di proprietà esclusiva del ricorrente oppure un bene condominiale e, in questa seconda ipotesi, se il petitum della domanda proposta comporti un intervento modificativo su di esso.

Rileva la Corte esser stato accertato in fatto che interventi effettuati sulla proprietà esclusiva e la loro lesività rispetto al diritto di veduta per la cui tutela ha agito la convenuta sono stati realizzati nello stesso contesto dell'intervento del Condominio di rifacimento della copertura del fabbricato, con variazione dell'inclinazione della falda determinante la sua elevazione.

E' - quindi- errata la conclusione assunta dai giudici del merito, che hanno identificato nel solo convenuto l' unico legittimato passivo rispetto ad un'azione che vuole ottenere (ed ha

provvisoriamente ottenuto per l'esito conforme dei due giudizi di merito) l'arretramento del manufatto-solaio necessariamente incidente anche sulla falda del tetto del fabbricato.

Così testualmente si esprime la Corte: *La risposta deve essere negativa perché alla luce delle considerazioni che precedono, tenuto conto del fatto che la modifica del tetto con innalzamento della falda rientra tra gli interventi oggetto di domanda di arretramento e ripristino formulata dalla attrice, al giudizio avrebbero dovuto partecipare quali litisconsorti necessari tutti i condomini, essendo il tetto e le sue componenti beni comuni, ex art. 1117 c.c.*

Con assorbimento di tutti gli altri motivi, la Corte dichiara – duqnue - la nullità del giudizio di primo grado, con conseguente cassazione della sentenza, con rinvio al primo Giudice, per difetto di contraddittorio ex art. 383 co 3 e 354 c.p.c.

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

- ancora su regolamento di condominio e regolamento di comunione, impugnabile per eccesso di potere (limitato presidio attribuito ai comunisti per superare il rigido limite del controllo di legittimità, riferito alla tutela dell'interesse comune) -

Ancora una volta sottolinea la differenza sostanziale che intercorre tra Comunione e Condominio
Cassazione civile sez. III, 31/07/2025, n.22025

Il ricorrente impugnava per cassazione la sentenza della Corte di merito, resa a conclusione del giudizio promosso dal ricorrente per accertare *l'illegittima interruzione, da parte dell'amministratore della comunione, dell'erogazione di acqua proveniente da pozzi comuni di raccolta delle acque destinati a irrigare i fondi dei singoli partecipanti alla comunione, nonché il risarcimento del danno per la perdita delle piante del proprio fondo.*

La Corte distrettuale, dopo avere ritenuto (contrariamente al giudice di prime cure) la legittimazione passiva della convenuta (qui controricorrente) in quanto *amministratrice in regime di prorogatio della comunione*, confermava la sentenza di rigetto della domanda risarcitoria.

La Corte d'Appello riteneva che, (a) **vertendo la controversia in materia di comunione e non di condominio**, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 2299/2022 (*Le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti di beni immobili pro indiviso non possono essere impugnate deducendo vizio d'eccesso di potere assembleare o conflitto d'interesse ma esclusivamente per le ragioni prescritte ex art. 1109 c.c.*), (b) non si potesse configurare un *eccesso di potere assembleare* in grado di determinare la nullità della delibera che aveva disposto il distacco dell'erogazione, per morosità dell'attore, (c) la decisione dell'assemblea che aveva impedito il godimento individuale di un bene comune, adottando una misura non prevista nel Regolamento per i casi di morosità, fosse riconducibile all'ipotesi prevista dal *secondo comma dell'art. 1108 c.c. e, integrando un atto eccedente l'ordinaria amministrazione pregiudizievole all'interesse di uno dei partecipanti alla comunione, avrebbe dovuto essere impugnata dal comunista ai sensi dell'art. 1109 c.c.* (d) la *mancata impugnazione della delibera assembleare imponeva pertanto di ritenere assorbite le questioni relative alla sussistenza o meno della morosità*, alle sue richieste di pagamento, ai contrasti tra i condomini e l'amministratore; anche a voler considerare nulla la deliberazione assembleare

Ricordiamo che l'art. 1109 c.c. prevede la possibilità di impugnare la delibera, da parte di ciascun comunista,

1) nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105 (“Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissentente”), se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune;

2) se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'articolo 1105 (“ Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.”);

3) se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'articolo 1108 (“[I]. Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa. [II]. Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti. ”)

Entrambe le doglianze proposte dal ricorrente sono rigettate dalla Corte.

LaA Corte di appello ha correttamente escluso che la fattispecie possa essere regolata secondo norme e principi in tema di condominio di edifici, così correttamente applicando il principio secondo il quale in tema di **comunione** "pro indiviso" di beni immobili, sono **irrilevanti i principi elaborati in tema di assemblea condominiale sull'eccesso di potere**,

- sia in ragione della **diversità delle regole afferenti alla convocazione e allo svolgimento dell'assemblea**,
- sia della **facoltà, concessa ai comunisti, di risolvere ogni questione attraverso l'esercizio del diritto potestativo di richiesta di divisione del bene**.

Ne segue che le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti non possono essere impugnate per il vizio di eccesso di potere assembleare o per conflitto di interesse, ma esclusivamente per le ragioni indicate dall'art. 1109 c.c. (Cass. Sez. 2 - , sentenza n. 2299 del 26/01/2022; Cass. Sez. 2, sentenza n. 25128 del 14/10/2008 “*Il potere d'impugnazione delle delibere condominiali, per effetto del rinvio ex art. 1139 c.c. alle norme sulla comunione ed in particolare all'art. 1109 c.c., si estende anche alla decisione approvata dalla maggioranza che rechi grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante, potendo solo entro questo limite essere valutato il merito, sotto il profilo dell'eccesso di potere, della decisione dell'assemblea condominiale. (Nella specie la S.C. ha cassato la sentenza della corte territoriale per avere questa rigettato, sull'assunto della non sindacabilità per eccesso di potere delle delibere condominiali, l'impugnazione della delibera con cui un condominio aveva respinto la proposta di licenziamento del custode perché assente nell'orario di lavoro in quanto impegnato in servizi a pagamento a condomini richiedenti).* ”).

E, a questo punto, la Corte trascorre in una disamina sistematica del concetto di “eccesso di potere”, rilevando che nel diritto privato, il presidio ha la funzione di **superare i limiti di un controllo di mera legittimità** sulle espressioni di volontà riferibili ad enti collettivi (società o condominii), che potrebbero lasciare **prive di tutela situazioni** di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo; essa presuppone, tuttavia, la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo che

si dimostra lesa insieme all'interesse del singolo (Cass. Sez. 6 - 2, ordinanza n. 4216 del 21/02/2014).

Bene, duqne, ha fatto il giudice del merito, che - dopo avere esaminato la questione sotto il profilo fattuale - ha escluso che la deliberazione impugnata palesasse detto vizio di legittimità, rilevando - tra l'altro – che il motivo non fa riferimento alla sussistenza di un pregiudizio ricadente tanto sul singolo, quanto sul bene comune.

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

- una prima (poco condivisibile) pronuncia in tema di prededucibilità egli oneri condominiali -

Per la prima volta (dall'entrata in vigore della novella) la Corte con la decisione **Cassazione civile sez. III, 31/07/2025, n.22105** si pronuncia sulla prededucibilità del credito per oneri condominiali, maturati a carico dell'esecutato.

Il caso: nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in danno di un condomino ed avviata dal Condominio (procedura nella quale era intervenuta ex art. 41 TUB società finanziaria, cessionaria del di credito privilegiato assistito da ipoteca di primo grado), a seguito della vendita del compendio pignorato il professionista delegato sollecitò i creditori concorrenti al deposito di note di precisazione del credito.

Il Condominio procedente precisò il proprio credito (gli importi sono rilevanti) "in regime di prededuzione ex art. 2770 c.c.(atti conservativi)" in Euro 13.527,78, di cui Euro 8.002,33 per oneri condominiali scaduti successivamente all'atto di pignoramento.

Predisposta dal professionista delegato la bozza del progetto di distribuzione, il giudice dell'esecuzione la fece propria, riconoscendo al Condominio, al privilegio ex art. 2770 c.c., le sole spese e compensi di procedura, nonché - all'udienza ex art. 596 c.p.c., tenutasi in forma cartolare - l'ulteriore somma di Euro 900,00 per spese straordinarie (così dal verbale d'udienza: "*le uniche somme per spese condominiali in prededuzione, e quindi prevalenti sul credito ipotecario sono quelle per spese straordinarie* (Euro 900 del primo D.L.) che vanno detratte dalla assegnazione alla ipotecaria)

Il Condominio propose quindi opposizione ex artt. 512 e 617 c.p.c., instando per la collocazione in prededuzione dell'intera somma precisata. Negata dal giudice dell'esecuzione la sospensione della distribuzione ed introdotto dall'opponente il giudizio di merito, nella resistenza della creditrice intervenuta e del professionista delegato (pure evocato in giudizio, in proprio), nonché nella contumacia dell'esecutata, il Tribunale rigettò l'opposizione.

Secondo il Tribunale,

- la normativa invocata dall'opponente ai fini del riconoscimento della natura prededucibile del proprio credito (**art. 30 della legge n. 220/2012**) concerne esplicitamente la **sola esecuzione concorsuale**
- **non è applicabile all'esecuzione individuale, pena la violazione del principio della par condicio creditorum di cui all'art. 2741 c.c.** (c.d. par condicio creditorum).

Il proponeva ricorso per Cassazione, lamentando, per quel che interessa la presente disamina: violazione dell'art. 30 della legge n. 220/2012 e dell'art. 2770 c.c., perché il Tribunale avrebbe errato nel ritenere che i crediti per oneri condominiali maturati in pendenza dell'esecuzione immobiliare individuale non possano essere riconosciuti in prededuzione ex art. 2770 c.c. al Condominio creditore del condomino esecutato. Ciò perché

- vi sarebbe un sostanziale parallelismo tra creditore precedente nell'esecuzione individuale e il creditore istante nell'esecuzione concorsuale;
- perché i crediti del condominio sono funzionali alla tutela dell'interesse di tutti i creditori;
- perché occorre evitare un ingiustificato arricchimento del creditore precedente, che - a seguire la tesi fatta propria dal Tribunale - si avvantaggerebbe senza ragione dell'attività del condominio.
- Si censura, poi, la decisione impugnata, per aver fondato il proprio convincimento su un arresto (Cass. n. 12877/2016) espressivo di un principio opposto a quello invece affermato dal Tribunale, essendosi ivi statuito che anche le spese condominiali sono strumentali alla procedura di espropriazione forzata e quindi "atti necessari del processo", suscettibili di rimborso come spese privilegiate ex art. 2770 c.c. in favore del creditore che le abbia anticipate. Questa la massima:*"Le spese necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza e non meramente conservative della sua integrità (quali quelle per la manutenzione ordinaria o straordinaria ovvero per la gestione condominiale), sono strumentali alla procedura di espropriazione forzata perché intese ad evitarne la chiusura anticipata, sicché restano incluse nelle spese "per gli atti necessari al processo", suscettibili, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. n. 115 del 2002, di essere poste in via di anticipazione a carico del creditore precedente e, quindi, rimborsabili come spese privilegiate ex art. 2770 c.c. a favore del creditore che le abbia anticipate."*

**a) condominio e procedura fallimentare: ieri e oggi.
La prededuzione come precedenza processuale
e la diversa connotazione sostanziale del privilegio**

La questione, affrontata per la prima volta, porta a delle conclusioni che suscitano qualche perplessità, sotto il profilo della diversa considerazione

- di spese volte alla conservazione dell' immobile (sotto il profilo della sua fisica e giuridica esistenza)
- di spese non meramente conservative della sua integrità, quali quelle di manutenzione e di gestione condominiale

Sulla premessa che non si rinviene una irragionevolezza per disparità di trattamento tra esecuzione individuale ed esecuzione collettiva, la Corte ritiene la manifesta infondatezza del ricorso.

Si parte dal dato testuale riferito alla disciplina delle procedure concorsuali:

- l' art. 30 della legge n. 220/2012, in vigore dal 18.6.2013, così recita: " *I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali*" (oggi, art. 6 del CCII - D.Lgs. n. 14/2019 e successive modifiche e integrazioni - entrato in vigore il 15 luglio 2022).
- in precedenza la giurisprudenza di legittimità era pervenuta a risultato analogo, avendo sancito la natura prededucibile del credito per oneri condominiali legittimamente approvati dall'assemblea,

- *trattandosi di spese contratte dal curatore, custode dell'immobile*, per l'amministrazione dei beni caduti nel fallimento (v. Cass. n. 7756/1997)
- qualificazione che *impone di prelevare, dalla massa attiva della procedura fallimentare, quanto necessario per il soddisfacimento di detti crediti*, prima di procedere alla effettiva distribuzione in favore dei creditori ammessi allo stato passivo, secondo le regole del concorso, ex artt. 110 ss. L.Fall. (oggi, quanto alla liquidazione giudiziale, ex artt. 220 ss. CCII):
- insomma, si tratta di crediti (detti anche, specularmente, "debiti della massa") che vanno soddisfatti al di fuori del concorso tra i creditori ammessi al passivo e prima del riparto.
- sul piano generale, viene ribadito che "nelle procedure concorsuali, compresa quella di concordato,
 - la **prededuzione** attribuisce non una causa di prelazione "ma una precedenza processuale, in ragione della strumentalità dell'attività, da cui il credito consegue, agli scopi della procedura, onde renderla più efficiente, atteso che,
 - mentre il **privilegio**, quale eccezione alla "par condicio creditorum", riconosce una preferenza ad alcuni creditori e su certi beni, nasce fuori e prima del processo esecutivo, ha natura sostanziale e si trova in rapporto di accessorietà con il credito garantito poiché ne suppone l'esistenza e lo segue" (da ultimo Cass. 36755/2021, sulla scia di Cass. s.u. 5685/2015, per la non retroattività della norma istitutiva),
 - la **prededuzione** semmai può aggiungersi alle cause legittime di prelazione nei rapporti interni alla categoria dei debiti di massa, in caso di insufficienza di attivo e se necessario procedere ad una gradazione pure nella soddisfazione dei creditori prededucibili, in quanto essa "attribuisce una precedenza rispetto a tutti i creditori sull'intero patrimonio del debitore e ha natura procedurale, perché nasce e si realizza in tale ambito e assiste il credito di massa finché esiste la procedura concorsuale in cui lo stesso ha avuto origine, venendo meno con la sua cessazione" (Cass. 15724/2019, 3020/2020, 10130/2021)" (così, Cass., Sez. Un., n. 42093/2021, in motivazione; nello stesso senso, v. anche Cass. n. 15724/2019, nonché Cass. n. 32997/2019).

b) ambiguità classificatorie tra privilegio e prededuzione

Ricorda la corte che, nella prassi dell'esecuzione singolare i concetti di prededuzione (inteso quale "per spese di giustizia fatte... per l'espropriazione.... nell'interesse comune dei creditori" ex art. 2770 c.c. e che norma dell'art. 2777 c.c., sono preferiti ad ogni altro credito anche pignoratizio o ipotecario) e di privilegio (in senso lato) vengono spesso a confondersi

Non mancano, aggiunge la Corte, ambiguità neppure nella giurisprudenza di legittimità, se è vero che, seppur oltre un ventennio fa, si è affermato che "*a parte le spese fatte nell'interesse comune dei creditori da soddisfarsi in prededuzione dalla massa attiva in ragione del privilegio che le assiste* (artt. 2755,2770,2777 cod. civ.), *le altre spese sostenute dal creditore precedente e dai creditori intervenuti sono collocate nello stesso grado del credito, e possono trovare soddisfazione - al pari del credito per capitale ed interessi- solamente in caso di capienza*" (così Cass. n. 8634/2003). Ma anche più di recente, ancora esemplificativamente, si è discusso di una "*prededucibilità in senso lato*" delle spese di amministrazione e custodia dell'immobile pignorato (così Cass. n. 12877/2016, in motivazione)

**c) configurabilità, nell'esecuzione forzata individuale,
della prededuzione in senso tecnico
(intesa come precedenza processuale)**

Un po' di storia:

- l'art. 809 del codice di commercio del 1882, prevedeva che l'attivo realizzato andasse distribuito tra i creditori concorrenti "*dedotte le spese di giustizia e di amministrazione*"
- la legge fallimentare del 1942, poi, con l'art. 111 attribuì la preferenza, anche rispetto ai crediti privilegiati, al "pagamento delle spese, comprese le spese anticipate dall'erario, e dei debiti contratti per l'amministrazione del fallimento e per la continuazione dell'esercizio dell'impresa, se questo è stato autorizzato", da prelevarsi dalle disponibilità previo decreto del giudice delegato.
- la modifica apportata all'art. 111 dal D.Lgs. n. 5/2006 (e successivi decreti correttivi), però, ha trovato ingresso ufficiale nella legge fallimentare la categoria dei "crediti prededucibili", da individuarsi in "quelli così qualificati da una specifica disposizione di legge, e quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali di cui alla presente legge", soddisfatti (quali "debiti della massa") con preferenza rispetto ad ogni altro credito
- art. 6 CCII, che individua una articolata tipologia di crediti prededucibili, fermi quelli così espressamente qualificati dalla legge, ed in particolare (per quanto qui interessa) individuandoli, al comma 1, lett. d), nei "***crediti legalmente sorti durante la procedura di liquidazione giudiziale o controllata oppure successivamente alla domanda di accesso ad uno strumento di regolazione della crisi o dell'insolvenza, per la gestione del patrimonio del debitore e la continuazione dell'esercizio dell'impresa, il compenso degli organi preposti e le prestazioni professionali richieste dagli organi medesimi o dal debitore per il buon esito dello strumento***" (questo il testo vigente, come da ultimo modificato dal D.Lgs. n. 136/2024)
- non mancano però nella legislazione vigente riferimenti più o meno esplicativi alla prededuzione anche in altri ambiti
 - l'art. 61, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 (Codice antimafia),
 - l'art. 41, comma 3, D.Lgs. n. 385/1993 (TUB), con riferimento all'esecuzione individuale avviata o proseguita dal creditore fondiario, stabilisce che le rendite prodotte dal bene pignorato sono a questi versate una volta "dedotte le spese di amministrazione e i tributi...";
 - l'art. 552, n. 1, cod. nav., nell'attribuire privilegio sulla nave (tra l'altro) alle "spese di custodia e di conservazione della nave dopo l'entrata nell'ultimo porto"

**d) il codice di procedura civile
(no prededuzione, bensì anticipazione)**

Il Libro III del vigente codice di rito, dedicato all'esecuzione forzata, non fa riferimento alcuno alla prededuzione, giacché vige, per il processo esecutivo singolare, il principio dell'anticipazione delle spese occorrenti e necessarie per il suo funzionamento (spese per gli "atti necessari del processo"),

- poste provvisoriamente a carico del creditore procedente
- in fin dei conti gravanti sul debitore esegutato ex art. 95 c.p.c.
- secondo consolidata interpretazione di questa Corte (ex plurimis: Cass. n. 3020/2020; Cass. n. 12877/2016, cit.; Cass. n. 8634/2003, cit.; Cass. n. 5310/1977), **sono privilegiate ai sensi**

degli artt. 2755 e 2770 c.c., rispettivamente, per l'esecuzione forzata mobiliare e per quella immobiliare, in quanto "spese di giustizia fatte... per l'espropriazione.... nell'interesse comune dei creditori": poiché esse si rendono indispensabili per lo svolgimento del processo esecutivo, e ne beneficiano dunque non solo il creditore che le ha anticipate, ma anche i creditori concorrenti (ossia, gli eventuali i creditori intervenuti ex art. 499 c.p.c.), le stesse vanno collocate al rango privilegiato e soddisfatte prima di ogni altro credito, quand'anche il creditore precedente - cioè quello che le ha sostenute - vanti un mero credito (principale) chirografario.

Sotto il profilo pratico, vi è una sostanziale assimilazione tra crediti privilegiati e crediti prededucibili nelle procedure concorsuali. Infatti i crediti privilegiati:

- a. vanno soddisfatti con preferenza rispetto ad ogni altro credito, anche se pignoratizio o ipotecario (così l'art. 2777 c.c.), operando come una sorta di prelievo sul lordo ricavato dalla liquidazione;
- b. prelievo da operare per ciascuna massa passiva di riferimento (dunque, anche in proporzione, se del caso), qualora occorra procedere alla formazione di più masse: ciò si rende necessario, a tutela della par condicio creditorum ex art. 2741 c.c., da ciascun singolo creditore distintamente vantato
- c. il privilegio in parola viene riconosciuto in relazione a crediti per spese di giustizia che hanno origine nell'ambito della stessa procedura esecutiva cui ineriscono, ma di norma non vi preesistono perché scaturiscono da attività compiute per la funzionalità della procedura esecutiva ed in seno ad essa, e dunque non partecipano di quella caratteristica, propria dei "normali" crediti privilegiati, per cui "il privilegio... nasce fuori e prima del processo esecutivo, ha natura sostanziale e si trova in rapporto di accessorietà con il credito garantito poiché ne suppone l'esistenza e lo segue" (così la già citata Cass., Sez. Un., 42093/2021).

e) un richiamo (non condiviso) di dottrina

La prevalente dottrina sostanzialistica, dice la Corte, sul presupposto che la prededuzione operi senz'altro anche con riguardo all'esecuzione forzata singolare, offre una lettura assai restrittiva del privilegio per spese di giustizia fatte per l'espropriazione nell'interesse comune dei creditori: in quest'ottica, poiché le spese della procedura considerata vanno semplicemente dedotte dalla massa attiva da distribuire ex art. 509 c.p.c. (da intendersi, dunque, al netto del loro prelievo), se ne fa discendere che le spese privilegiate in discorso non possono che essere diverse dalle prime, dovendo individuarsi in quelle affrontate per l'avvio e la prosecuzione di procedure esecutive altre (e precedenti) rispetto a quella in cui esse devono trovare soddisfazione, che comunque abbiano ridondato a vantaggio dei creditori concorrenti in quest'ultima.

Le spese privilegiate per spese di giustizia sostenute per l'espropriazione ex artt. 2755 e 2770 c.c. sono soltanto quelle inerenti ai procedimenti esecutivi iniziati prima della procedura in cui la liquidazione viene concretamente effettuata.

Tale approdo ermeneutico, osserva la Corte, muove da una peculiare e restrittiva lettura del già richiamato disposto dell'art. 95 c.p.c., a mente del quale "*Le spese sostenute dal creditore precedente e da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione sono a carico di chi ha subito l'esecuzione, fermo il privilegio stabilito dal codice civile*". Tale privilegio andrebbe individuato non già in quello disciplinato dagli artt. 2755 e 2770 c.c. (crediti per atti conservativi e di espropriazione), bensì in quello di cui all'art. 2749 c.c. (estensione del privilegio): si sostiene, cioè,

che la norma intenda solo far salva la possibilità che il creditore che ha sostenuto quelle spese nel corso della procedura possa eventualmente beneficiare della natura privilegiata del proprio credito, da estendere "alle spese ordinarie per l'intervento nel processo di esecuzione".

La Corte ritiene tale conclusione non condivisibile, seguendo questo percorso argomentativo:

a) sotto il profilo dell'inquadramento generale

- il fatto che non vi sia alcuna previsione normativa di contenuto analogo o similare all'art. 111 L.Fall. - oppure (oggi) all'art. 6 CCII - non costituisce affatto argomento secondario: infatti, benché in altri ambiti il legislatore abbia fatto riferimento - esplicitamente o almeno indirettamente - alla prededuzione, la circostanza che tanto non sia avvenuto riguardo all'esecuzione forzata ben può essere letta come una precisa scelta dello stesso legislatore, nel senso che ubi lex voluit, dixit, specie ove si consideri che si discute pur sempre di procedura liquidatoria appartenente alla stessa "famiglia" della corrispondente procedura concorsuale (è noto che la sentenza dichiarativa del fallimento, oggi della liquidazione giudiziale, viene definita, in dottrina, come una sorta di "pignoramento dei pignoramenti", dando essa l'avvio alla "esecuzione collettiva" - così, ex multis, Cass. n. 5655/2019)
- le vicende che hanno accompagnato, nell'ultimo ventennio, quella che a ragione è stata definita, in dottrina, come una vera e propria "esplosione" dei crediti prededucibili sono intuitivamente collegate al settore imprenditoriale e alla sfera della crisi d'impresa e dell'insolvenza, ossia ad un ambito che, nell'esecuzione singolare, assume una valenza di certo non pregnante
- anticipa, quindi, al Corte di condividere la conclusione del P.G. secondo la quale "nell'esecuzione forzata individuale la prededuzione non esiste".

b) sotto il profilo dell'esegesi normativa

La Corte, poi, dichiara di non condividere la lettura restrittiva degli artt. 2755 e 2770 c.c.

- essa si pone in frontale contrasto con la giurisprudenza di legittimità sul punto occorre
- l'ambito operativo che una simile impostazione attribuisce alle citate disposizioni è talmente limitato da rasentare la sua irrilevanza pratica, se non anche da determinare la stessa inutilità delle suddette disposizioni, almeno quanto alle spese dell'esecuzione
- se la funzione che vuole attribuirsi alle "spese per l'espropriazione" fosse davvero solo quella stricto sensu conservativa, le spese sostenute per procedimenti non andati a buon fine (seppur con un effetto utile per la massa dei creditori) ben potrebbero rientrare nell'altra categoria di spese contemplate dagli artt. 2755 e 2770 c.c., cioè, appunto, quelle per atti conservativi; in tal caso la distinzione tra atti conservativi e atti per l'espropriazione costituirebbe una mera e inutile enfasi.
- Nel caso di riunione delle procedure (sull'applicabilità analogica dell'art. 273 c.p.c. al processo esecutivo, v. Cass. n. 28461/2013) non si determina automaticamente l'identificazione del creditore anticipatario, ex artt. 95 c.p.c. e 8 TUSG, nel creditore pignorante della procedura più recente, occorrendo pur sempre tener conto della posizione dei singoli creditori, onde individuare coloro che sono tenuti all'anticipazione delle spese (Cass. n. 6113/2022) e così, eventualmente, loro riconoscere la relativa collocazione privilegiata nella distribuzione

- nel caso in cui le procedure siano state "altrimenti abbandonate", per esse non può che valere la regola dettata dal combinato disposto degli artt. 632, u.c., e 310, u.c., c.p.c.: le spese del processo estinto restano a carico della parte che le ha anticipate. Né può certo "riesumarsi", per dette spese, l'opposta regola dettata dall'art. 95 c.p.c., che vuole invece che le spese del processo esecutivo restino a carico del debitore esecutato, se l'esecuzione si sia rivelata fruttuosa (v. Cass. n. 18638/2014; Cass. n. 24571/2018; Cass. n. 12977/2022, cit.); una procedura abbandonata è, evidentemente, per ciò solo infruttuosa;
- la supposta necessità che le spese di giustizia nascano "fuori e prima del processo esecutivo" è poi contraddetta con riguardo a talune tipologie di spese, quali quelle degli incidenti di cognizione dell'esecuzione, che pure si ritiene possano collocarsi in via privilegiata ex artt. 2755 e 2770 c.c. se il creditore dovesse uscirne vincitore, trattandosi in tal caso di spese sostenute nell'interesse comune dei creditori (es. opposizione all'esecuzione ed agli atti esecutivi; spese di divisione endoesecutiva)
- non v'è, poi, ragione per individuare il privilegio del codice civile, richiamato dall'art. 95 c.p.c., in quello di cui all'art. 2749 c.c., anziché in quello di cui agli artt. 2755 e 2770 c.c.: si vuole sostanzialmente evitare che il credito privilegiato (lato sensu inteso) per capitale ed interessi subisca una decurtazione per effetto delle spese occorrenti per l'attività necessaria per soddisfarlo, se di natura personale o egoistica (quali appunto, di regola, sono quelle per l'intervento), così assicurando al creditore un trattamento omologo al credito principale anche per tale credito accessorio, seppur con limitazioni all'estensione degli interessi (per l'ipoteca, quelli del c.d. triennio; per il privilegio, quelli del c.d. biennio).
- l'art. 6 CCII, dopo aver dettato i criteri di individuazione dei crediti prededucibili, prevedeva infatti, al comma 2, nella stesura originaria, che "La prededucibilità permane anche nell'ambito delle successive procedure esecutive o concorsuali". La norma veniva interpretata come legittimante la configurabilità della prededuzione pure con riguardo all'esecuzione singolare, ma la disposizione che è stata di recente modificata dal legislatore e che più non esiste, verosimilmente a causa della possibile incostituzionalità della norma per eccesso di delega (e comunque, lo si ribadisce, assai opportunamente), il D.Lgs. n. 136/2024, ennesimo correttivo al CCII, ha infatti così modificato il citato comma 2: "La prededuzione opera in caso di apertura del concorso e permane anche quando si susseguono più procedure".

f) una prima – sommaria – conclusione di ordine generale

Si deve – duqnue -concludere nel senso di affermare che **il Libro III del codice di rito, quanto al soddisfacimento delle spese necessarie per l'avvio e l'utile prosecuzione del processo esecutivo, sia frutto di una scelta positiva ben definita e tale da congegnare un sistema "chiuso"**, che non necessita di far ricorso a categorie concettuali (e ai relativi schemi procedurali), quale la prededuzione, proprie di altri procedimenti, benché anch'essi con finalità liquidatoria.

Sono dunque da collocare nel progetto di distribuzione col privilegio ex artt. 2755 e 2770 c.c.,

- le spese dell'esecuzione forzata sostenute dal creditore pignorante e/o procedente,
- anche per i compensi del proprio legale,
- i relativi crediti restano senz'altro soggetti al procedimento per l'approvazione e la declaratoria di esecutività del progetto, ex art. 596 ss. c.p.c., *non essendovi spazio, né*

ragione, per il riconoscimento della prededuzione tecnicamente intesa nell'esecuzione forzata individuale

- dette spese
 - devono essere tendenzialmente anticipate dal creditore pignorante e/o procedente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 8 D.P.R. n. 115/2002 e 95 c.p.c.,
 - concorrono - in pari grado, se del caso proporzionalmente nell'ipotesi di parziale incapienza, ex art. 2782 c.c. con quelle sostenute dai creditori per il compimento di atti conservativi

E tutto ciò conferma l'inconfigurabilità della prededuzione nell'esecuzione forzata singolare, giacché sia le spese per atti conservativi, sia quelle per espropriazione, trovano la giustificazione della propria natura privilegiata nell'essere oggettivamente caratterizzate da comunanza d'interessi con l'intero ceto creditorio (sia pure, nella specie, limitatamente a quelli, tra i creditori, che concretamente partecipano al processo): da qui, dunque, la loro collocazione paritaria, nell'ambito della unitaria categoria delle "spese di giustizia".

g) una conferma di matura sistematica: le spese di custodia

Una conferma alla ricostruzione sistematica fin qui sostenuta, si rinviene considerando una particolare tipologia di spese: quelle **concernenti il custode giudiziario (dunque, sia quelle occorrenti per i suoi compensi, che per l'espletamento della sua funzione)**, riguardo alle quali gli argomenti e le conclusioni di cui appresso possono essere estesi, mutatis mutandis, a quelle degli altri ausiliari del giudice dell'esecuzione (tra cui il perito stimatore, ausiliario necessario al pari del custode, nonché il professionista delegato alle operazioni di vendita, la cui nomina è divenuta normale, benché non indefettibile).

E dunque:

- le spese del custode, quale ausiliario del giudice dell'esecuzione, sono da considerare senz'altro spese di giustizia (v. le risalenti Cass. n. 604/1958; Cass. n. 2875/1976),
- esse vanno ascritte all'ambito propriamente espropriativo, perché nascono nel (ed ineriscono al) processo esecutivo
- non si tratta, cioè, di spese per atti conservativi, che riguardano invece quelle sostenute per la conservazione della garanzia patrimoniale gravante sul debitore (come, ad esempio, quelle affrontate in un giudizio avente ad oggetto l'azione surrogatoria, o la concessione di un sequestro conservativo)

Cio' consente di articolare una prima conclusione:

a. **gli atti conservativi presi in considerazione dagli artt. 2755 e 2770 c.c. sono quelli destinati alla conservazione giuridica, non quella materiale**

- b. alla conservazione materiale invece provvede, di regola, il custode giudiziario, in forza
- b.1. della previsione generale dell'art. 65 c.p.c., che gli attribuisce il potere di conservazione e di amministrazione del bene pignorato; tali funzioni
- b.2. specificate dal vigente art. 560, comma 5, c.p.c., dettato per l'esecuzione immobiliare, che dispone che il custode "provvede altresì, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità"

L'onere di anticipazione e la collocazione delle spese di custodia nel progetto di distribuzione.
La questione, ricorda la Cassazione, è stata affrontata con la decisione n. 12877 del 22.6.2016:
a) il giudice dell'esecuzione, in assenza di fondi e/o rendite della procedura e nell'inerzia/disinteresse del debitore esecutato, ben può porre tali spese in via di anticipazione a carico del creditore precedente, ai sensi dell'art. 8 D.P.R. n. 115/2002;
b) il "ridisegnato" ruolo attribuito al custode giudiziario dalle riforme del 2005-2006, se esclude alcun onere di anticipazione delle spese a suo carico, stante il munus publicum da lui rivestito, non giustifica però un indiscriminato onere di anticipazione delle relative spese a carico del procedente, sì da comprendervi (oltre a quelle necessarie) anche le spese soltanto "utili" per la procedura,
c) l'onere di anticipazione di dette spese, in quanto "necessarie", è riferibile sia alle spese giudiziarie che a quelle propriamente materiali necessarie per l'esecuzione;
d) il carattere necessitato o meno degli atti e delle relative spese da anticipare può agevolmente risolversi ponendo mente al risultato "fisiologico" perseguito dalla procedura esecutiva, ossia quello della liquidazione del cespite staggito, al fine di soddisfare i creditori;
e) un utile parametro normativo - per quanto non direttamente applicabile in quel caso, ratione temporis - può scorgersi nell'art. 164, disp. att. c.p.c., ove si prevede una generalizzata fattispecie di chiusura anticipata dell'esecuzione per infruttuosità, sicché le spese necessarie, ut supra, ben possono individuarsi anche in quelle finalizzate ad assicurare l'economicità della procedura (quindi, quelle materiali finalizzate ad impedire il perimento del bene pignorato);
f) "tali spese, se onorate dal custode con i fondi della procedura, risulteranno in senso lato "prededucibili", nel senso che l'importo relativo non entrerà a far parte dell'attivo; mentre dovranno essere rimborsate, come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ., al creditore che le abbia corrisposte, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia posto l'onere di anticipazione a suo carico";
g) restano invece escluse dalle spese "necessarie", soggette ad anticipazione, "quelle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile, così come gli oneri di gestione condominiale, non essendo neppure postulabile l'applicazione dell'art. 30 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, dettato espressamente solo per il fallimento".

La "riconSIDerazione del ruolo del custode", chiosa la Corte, si impone *dopo ormai un ventennio di "prova sul campo" del nuovo statuto del custode stesso, quale effettivo "ausiliario per la liquidazione del compendio pignorato che ha stravolto completamente la nozione stessa di custodia giudiziaria".*

- La considerazione del "nuovo" ruolo del custode, va vista, dice la Cassazione, in una prospettiva dinamica (Cass. n. 924/2013) considera una prospettiva di "gestione attiva" dell'immobile pignorato, quale principale compito del custode,
- prospettiva che trova giustificazione in ragione del potere di "amministrare" e "gestire" quel compendio, nell'innovativa ottica liquidatoria (allo scopo, cioè, di assicurare la conservazione economica del bene e la sua migliore collocazione sul mercato immobiliare, nell'interesse dei creditori e dello stesso debitore esecutato)

- di ciò è prova l' ulteriore connessa funzione, a mente del quale "Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del giudice dell'esecuzione"
- le prassi virtuose - poi recepite dal diritto positivo - hanno costruito la figura del custode giudiziario come una sorta di curator minor, attribuendogli funzioni e compiti materiali ben eccedenti quelli meramente conservativi

Questa prospettiva, ricorda la Corte,

a. giustifica la diversa considerazione dell' esecuzione individuale e di quella collettiva: nelle vendite fallimentari, la presenza del curatore costituiva la normale "interfaccia" tra l'ufficio giudiziario e il pubblico, e ciò non può accadere per le vendite forzate dell'esecuzione individuale, in assenza di una figura professionale ad hoc: (ciò ha portato – prima nelle c.d. prassi virtuose, quindi nell' espresso dato normativo) alla valorizzazione della figura del custode giudiziario ed al suo utile ed attivo impiego "gestionale" e "liquidatorio".

b. il custode giudiziario non svolge, nell'interesse della massa dei creditori, una mera funzione "conservativa": lo stesso art. 560 c.p.c., a mero titolo esemplificativo, prevede che, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, il custode può concedere in locazione il bene pignorato (comma 2), nonché esercitare le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità (comma 5): il pignoramento - in forza del disposto dell'art. 2912 c.c. - assoggetta all'azione esecutiva non solo il valore di scambio del bene, ma anche il suo valore d'uso (v. per tutte Cass. n. 8998/2023; ma così già Cass. n. 12556/1999).

h) la conservazione (dell' integrità materiale e del valore "d'uso" (e non solo di scambio) ed il soggetto tenuto ad anticiparne il costo

Si parte dalla premessa, per la quale il principale compito del custode, in chiave conservativa, è quello di mantenere l'integrità materiale del bene ed (almeno) evitare il decremento del suo valore di scambio, altrettanto deve predicarsi anche con riguardo al suo valore d'uso, ma la "gestione attiva" del compendio pignorato comporta un più ampio novero di compiti e attribuzioni del custode giudiziario, cui non possono non corrispondere i relativi oneri finanziari.

Ciò importa la necessità di individuare il soggetto chiamato, in prima battuta, ad anticipare (almeno provvisoriamente) l'esborso delle spese di custodia, in relazione allo scopo ultimo della procedura esecutiva, ossia la liquidazione del bene pignorato onde soddisfare i creditori concorrenti. Insomma, non si può certo sostenere che la spesa esulante dalla funzione strettamente conservativa della custodia possa per ciò solo essere "non necessaria", a fini di anticipazione.

*1: Si è discusso se il custode giudiziario possa - nell'esercizio delle proprie funzioni e benché autorizzato dal giudice dell'esecuzione - contrarre obbligazioni che impegnino, direttamente o indirettamente, il creditore precedente. Per sostenere la costruzione logica in dottrina si è affermato che (così invocando un orientamento giurisprudenziale formatosi con riguardo al sequestro giudiziario, tra le altre, Cass. n. 10252/2002 e, più di recente, Cass. n. 16057/2019) - che, in realtà, il custode giudiziario di un immobile pignorato opera nella veste di rappresentante d'ufficio di un patrimonio separato (appunto, l'immobile affidato alla sua custodia), che costituisce centro di imputazione di rapporti giuridici attivi e passivi: delle obbligazioni così assunte è tenuto a rispondere

(non il creditore precedente, né il debitore, né lo stesso custode, bensì) il patrimonio stesso: i relativi crediti, in tale prospettiva, devono quindi essere prelevati in prededuzione.

*2: la prospettiva del patrimonio separato (recentemente richiamata da questa stessa Sezione e proprio con riguardo alla custodia giudiziaria di beni pignorati. Cass. n. 25584/2024, che, dopo compiuti riferimenti, parla di "centro di imputazione di rapporti patrimoniali distinto dal titolare dei beni affidati al custode"), dice la Corte, non può dirsi convincente. Ciò in quanto:

- la prededuzione in senso tecnico non ha modo di operare nell'esecuzione forzata individuale, le cui spese sono regolate dal principio di anticipazione, nell'ambito di un sistema "chiuso" e non bisognevole del ricorso a figure appartenenti ad altri ambiti
- le spese di custodia dell'immobile sono senz'altro "spese di giustizia", in quanto indotte dal processo e funzionali al suo miglior risultato: dunque, godono del privilegio ex art. 2770 c.c. ed è in questo sistema che devono necessariamente collocarsi, tanto più che dette spese vanno autorizzate dal giudice dell'esecuzione.

LE QUESTIONI FOCALI RISOLTE ED ESAMINATE

1) la corretta definizione del concetto di necessarietà delle spese ex art. 8 TUSG.

Sono quelle che il procedente ha l'onere di anticipare, anche nell'ottica della "gestione attiva" del compendio pignorato e del connesso profilo, della legittimazione processuale attiva e passiva del custode.

Dunque:

- partendo da Cass. n. 12877/2016, ben può mantenersi la distinzione tra
 - spese "necessarie", soggette all'onere di anticipazione a carico del procedente,
 - spese solo "utili", se non proprio "meramente opportune" o perfino "volutuarie", che invece si pongono al di fuori dell'onere di anticipazione
- per precisa scelta del legislatore, le spese necessarie si arricchiscono giocoforza di quelle che, nella prospettiva dell'ufficio e all'esito di prudente valutazione, appaiono indispensabili per giungere al naturale risultato dell'esecuzione forzata, ossia - per usare le stesse parole di Cass. n. 12877/2016 - quello ""fisiologico"... della liquidazione di un cespote del patrimonio del debitore... al fine del soddisfacimento dell'interesse del soggetto che l'ordinamento abilita a conseguire, per equivalente, il soddisfacimento del proprio diritto"
- in quest'ottica finalistica, se il termine di paragone dell'antieconomicità dell'esecuzione, ex art. 164 disp. att. c.p.c. ben può mantenersi (nel senso, cioè, che il procedente è tenuto ad anticipare le spese occorrenti a garantire la stessa esistenza fisica ed economica del bene, in caso contrario destinato al perimento),
 - può valere quale "limite basso" della scala valoriale in esame; non può però escludersi che, secondo la prudente valutazione del giudice dell'esecuzione,
 - ai sensi dell'art. 560 c.p.c., il compimento di una determinata attività possa rendersi indispensabile per la realizzazione dello scopo del processo, sicché la relativa spesa non può non considerarsi necessaria ex artt. 8 TUSG e 95 c.p.c., dunque soggetta all'onere di anticipazione del procedente. A titolo meramente esemplificativo, non possono non ritenersi in linea di massima "necessarie", se debitamente autorizzate le spese in mancanza delle quali verrebbe meno (in parte) lo stesso oggetto del pignoramento, ex

art. 2912 c.c. (pur sempre valutate preventivamente dal G.E. in una prospettiva costi-benefici):

- per la registrazione del contratto di locazione,
- per l'avvio di un'azione giudiziaria,
- finalizzate alla percezione dei frutti, civili o naturali
- per la regolarizzazione catastale
- per l'installazione di un sistema di allarme in caso di opportunità.
- In termini generali viene ribadito che il **creditore** precedente, in forza della garanzia patrimoniale generica ex art. 2740 c.c., **ha diritto di soddisfarsi sui beni appartenenti al debitore anche nelle condizioni in cui essi si trovano**, non potendo certo onerarsi il creditore stesso di anticipare spese anche consistenti, in ragione della mera utilità delle stesse in ottica funzionale, di cui potrebbe però risultare dubbia la stessa possibilità di rientro (si pensi, ad es., alle spese necessarie per una sanatoria dell'immobile abusivo, o alla sua ristrutturazione, anche parziale).

E' poi compito del G.E. selezionare con prudenza le attività che si rendono indispensabili, anche riguardo alla custodia, per il proficuo raggiungimento dello scopo del processo, rispetto a quelle che non lo sono (quand'anche fossero meramente utili), limitando rigorosamente alle prime l'onere di anticipazione del creditore precedente (sostanzialmente in termini, si veda la risalente Cass. n. 3194/1959, citata dal Procuratore Generale).

+.+

2) Concrete modalità di soddisfacimento delle spese di custodia: rendicontazione ed approvazione da parte del G.E.

- A. In primo luogo, vi è la possibilità di ricorrere all' utilizzo diretto del fondo spese normalmente assegnato al custode a carico del precedente, cui attingere per le spese correnti,
- B. Si ribadisce la conclusione assunta da Cass. n. 12877/2016: le spese correnti possano essere onorate dal custode anche mediante prelievo dai fondi della procedura, se esistenti ("prededuzione in senso lato"; meglio: come credito privilegiato da collocarsi nel riparto ai sensi dell'art. 2770 c.c.: giacché le spese di custodia non rappresentano un "superprivilegio", né potendo per esse operare la prededuzione)

Ne seguono alcuni, ineliminabili, corollari:

- a) le somme così prelevate devono necessariamente essere liquidate dal giudice dell'esecuzione in favore dell'ausiliario con decreto ex art. 168 TUSG e devono essere formalmente poste a carico del creditore precedente;
 - b) esse, poi, vanno normalmente imputate alla massa passiva di riferimento, non potendo avallarsi un indiscriminato prelievo di somme dai fondi disponibili
 - c) in caso di incapienza, esse concorrono pur sempre con quelle altrimenti sostenute dal precedente e privilegiate ex art. 2770 c.c. e vanno eventualmente soddisfatte in proporzione ex art. 2782 c.c. in favore del creditore precedente (quale formale anticipatario).
- C) Tutte le spese del custode debbono essere "rendicontate" (560, comma 1, e 593 c.p.c.) ed approvate dal G.E. Ed è proprio in quest'ambito che quelle spese "minute" affrontate dal custode per la "piccola manutenzione", o per le spese operative (ad es., pagamento di un fabbro), di regola prelevate dal fondo spese concessogli dal giudice dell'esecuzione a carico del precedente (per le

conseguenze della mancata ottemperanza a tale ordine si vedano, in particolare, Cass. n. 21549/2021, nonché Cass. n. 8113/2022), trovano il loro momento di sintesi e controllo: **con l'approvazione del rendiconto (o con la risoluzione delle questioni sollevate dalle parti), infatti, le suddette spese vengono definitivamente avallate dal giudice dell'esecuzione**, sicché esse potranno collocarsi nell'ambito delle spese di giustizia privilegiate sostenute dal precedente, semmai iniziando a ricondurle proprio al fondo spese erogato dallo stesso precedente, di norma sufficiente a farvi fronte.

+.+

3) l'art. 30 della legge n. 220/2012 non è analogicamente applicabile all'espropriazione individuale

La Corte affronta, a conclusione di questo articolato percorso, il problema "centrale" quello dell'applicabilità analogica all' esecuzione forzata individuale dell'art. 30 della legge n. 220/2012 , con riguardo agli oneri condominiali ex art. 63 disp. att. c.c., maturati dopo il pignoramento. La Corte precisa non esser suo compito esaminare la questione degli oneri maturati al momento del pignoramento, sicché deve prescindersi dal rilievo dell'estensibilità a questi ultimi di almeno alcuni degli argomenti - di portata generale - e delle conclusioni che seguono.

Tre sono le opzioni ermeneutiche possibili:

- (i) la norma è insuscettibile di applicazione analogica, in quanto specificamente dettata per l'ambito fallimentare: ove così si procedesse, si darebbe spazio ad un "privilegio di fatto" in favore del condominio, in assenza di specifica previsione normativa, e per di più in deroga alla regola generale che vuole che, per soddisfarsi nel processo esecutivo, occorre che il creditore vi spieghi intervento ex artt. 499 ss. c.p.c.; questa tesi è stata integralmente recepita dalla sentenza qui impugnata;
- (ii) la norma sarebbe invece espressione di un principio generale, valevole per tutte le procedure liquidatorie e, dunque, anche per l'esecuzione forzata individuale; in tal guisa, *il custode è tenuto a versare all'amministratore del condominio gli oneri maturati dopo il pignoramento e fino alla vendita, prelevando l'occorrente dalle somme disponibili o, in alternativa, chiedendo al giudice dell'esecuzione di disporne l'anticipazione a carico del creditore precedente*; questa è la tesi sostenuta dal Condominio odierno ricorrente;
- (iii) occorre invece distinguere a seconda che il debitore esegutato sia stato o meno sostituito nella custodia ex lege (ex art. 559, comma 1, c.p.c.) da un custode professionale: nel primo caso gli oneri condominiali sono spese di procedura, da soddisfarsi, appunto, in prededuzione; nel secondo caso, invece, gli oneri condominiali non possono definirsi come funzionali alla procedura, in quanto il godimento del bene resta in capo al debitore stesso, sicché per essi valgono le regole ordinarie e vanno soddisfatti, previo intervento.

La Corte ribadisce la preferenza per la prima opzione ermeneutica, già affermata - sia pure con un obiter dictum - dalla più volte citata Cass. n. 12877/2016 e, dunque conclude nel senso dell'insuscettibilità dell'applicazione analogica.

Ciò in quanto:

- **in primo luogo:** la prededuzione tecnicamente intesa non può trovare ingresso nell'esecuzione forzata individuale. Anche nell' ipotesi di cui all'art. 41 TUB: anche in tale ipotesi il credito vantato dal creditore fondiario per le spese di procedura affrontate può

eventualmente dirsi prededucibile solo nell'ambito della procedura concorsuale, non certo in quella individuale, perché in quest'ultima egli può solo beneficiare del *privilegio meramente processuale* attribuitogli dallo stesso art. 41 TUB e neppure occorre, a ben vedere, procedere a distribuzione in senso proprio;

- **in secondo luogo:** ad accedere all'interpretazione analogica dell'art. 30 cit. si verrebbe a determinare un "privilegio di fatto" in favore del condominio, titolare di un mero credito chirografario, in assenza di esplicita previsione normativa, ed anche in spregio alle regole degli artt. 499 ss. c.p.c., che prevedono che il soddisfacimento dei crediti vantati da creditori diversi dal pignorante va conseguito mediante intervento nell'esecuzione;
- **in terzo luogo:** assume dirimente rilevanza la circostanza per cui, con l'apertura del fallimento, il debitore insolvente perde sostanzialmente la capacità di agire e subisce lo spossessamento dell'intero patrimonio,
 - mentre altrettanto non avviene per il debitore esecutato, che resta pienamente capace di assumere e mantenere la titolarità di diritti e obblighi, anche in pendenza dell'esecuzione e a prescindere dalla circostanza che egli resti o meno nella custodia del bene (così l'art. 560, comma 3, c.p.c.: "*Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal nono comma*")
 - quando il debitore sia sostituito nella custodia da un terzo, quest'ultimo non diviene mai possessore in senso proprio, solo essendo un detentore qualificato del bene
 - il debitore diviene custode ex lege per effetto della notifica del pignoramento, ai sensi dell'art. 559, comma 1, c.p.c. e, dunque, *mero detentore*: in tal senso, quindi, può continuare a sostenersi che detta notifica determina lo spossessamento del debitore esecutato.
- l'art. 142, comma 1, CCII secondo cui "*La sentenza che dichiara aperta la liquidazione giudiziale priva dalla sua data il debitore dell'amministrazione e della disponibilità dei suoi beni esistenti alla data di apertura della liquidazione giudiziale*",
 - non incide di per sé sulle situazioni possessorie, che come è noto sono situazioni fattuali,
 - occorre, dunque, una (ulteriore) attività materiale di apprensione dei beni alla massa, per conseguirne la pratica disponibilità. La sentenza di apertura della procedura concorsuale comporta, non tanto lo "spossessamento" del fallito (v., ex multis, Cass., n. 607/2012) – ma solo l'effetto di "sospensione" dei poteri di amministrazione e disposizione in capo al debitore, tanto che, nella stessa giurisprudenza di legittimità,
 - la presa in consegna dei beni del fallito da parte del curatore, per effetto della sentenza dichiarativa di fallimento, determina la mera detenzione del curatore stesso e non è idonea a interrompere il possesso altrui (in tal senso, Cass., n. 4776/1993; Cass. n. 16853/2005; Cass., n. 17605/2015).

E', dunque, l'apertura della procedura, non l'acquisizione del possesso dei beni costituenti la massa, che legittima il trattamento privilegiato dell'art. 30 l. 220/212.

Questo inquadramento porta a concludere nel senso di affermare che **in ambito concorsuale non è il possesso o la mera disponibilità del bene, in sé, a giustificare il trattamento riservato agli**

oneri condominiali dall'art. 30 della legge n. 220/2012, bensì la stessa apertura della procedura liquidatoria, con la connessa complessiva attrazione alla gestione dell'intero patrimonio in capo al curatore, da un lato, e la altrettanto connessa "cristallizzazione della massa passiva" alla data della sentenza stessa, dall'altro.

Avviene esattamente il contrario all'esito della notifica del pignoramento nell'esecuzione forzata:

- il debitore non incorre in simili limitazioni (in sintesi, sulla gestione del bene)
- continua a godere di piena capacità di agire, fino a quando ne resti proprietario, ossia fino alla data del decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario
- quand'anche il debitore dovesse subire la coattiva attuazione dell'ordine di liberazione, ex art. 560 c.p.c. (e, dunque, dovesse perdere la materiale disponibilità del bene, quale che sia la situazione possessoria), egli è e rimane quindi tenuto ad onorare i relativi debiti assunti anche dopo l'inizio dell'esecuzione forzata, comprese le obbligazioni propter rem (tra cui, appunto, gli oneri condominiali - v. Cass. n. 3354/2016) e i tributi inerenti all'immobile.
- La differenza è evidente:
 - il debitore esegutato = in pendenza di esecuzione, può spontaneamente, validamente ed efficacemente anche adempiere il proprio debito verso il condominio, con effetti pienamente estintivi
 - il fallito = si vede preclusa una tale possibilità, posto che il suo ipotetico pagamento sarebbe inefficace, ex art. 44 L.Fall. (o ex art. 144 CCII), pur a prescindere dalla natura prededucibile del credito condominiale ex art. 30 della legge n. 220/2012.
- la ratio dell'art. 30 prescinde dalla effettiva disponibilità del bene o comunque dalla relazione di fatto con esso, posto che la norma si prefigge di far subentrare la curatela al fallito nella titolarità anche delle obbligazioni condominiali, al fine di evitare che il fallimento si risolva in danno degli altri condomini, pure costretti, per il recupero di quanto anticipato per conto del fallito, ad insinuarsi al passivo; nel caso di estensione della regola all'esecuzione individuale, invece, il peso graverebbe direttamente sui creditori, a prescindere dalla verifica di ogni utilità da essi stessi ritraibile (e ciò porta ad escludere anche la tesi intermedia, che pone il "discrimen del possesso").

+.+

4) conseguenze dell'esclusione dell'estensione analogica

gli oneri condominiali non sono necessariamente "spese di giustizia"

E, duqnue (come principio di diritto):

1. va esclusa l'applicazione analogica dell'art. 30 cit. al caso di esecuzione individuale
2. va anche escluso che gli oneri condominiali ex art. 63 disp. att. c.c., maturati dopo il pignoramento, possano di per sé annoverarsi tra le spese di giustizia privilegiate ex art. 2770 c.c., quali spese di ordinaria o straordinaria amministrazione,
3. divengono spese di giustizia privilegiate solo quando si rendano necessarie al perseguimento delle finalità dell'esecuzione.

≡

La Corte – quindi – afferma non esser condivisibile la tesi secondo la quale tutte le spese di amministrazione (e, dunque, tutti indistintamente gli oneri condominiali gravanti sull'immobile dell'esecutato) devono ritenersi rientrare tout court tra le spese di procedura. Ciò in quanto:

- la tesi dà per dimostrato ciò che, invece, deve esserlo: ossia, che *nel dovere di vigilanza e amministrazione del custode giudiziario rientri necessariamente il dovere di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile*
 - ciò non è, perché il creditore procedente e gli intervenuti hanno *il diritto di soddisfarsi sul ricavato del bene pignorato anche nelle condizioni in cui esso si trova*, fatto salvo quanto necessario per il raggiungimento dello scopo del processo esecutivo (a partire dalle spese di "piccola manutenzione" - riparazione di un tubo, sostituzione di una lampadina o di una presa elettrica, ecc. - cui provvede di norma il custode, attingendo al fondo spese messo a sua disposizione)
 - un tanto non significa certo che l'immobile, per il solo fatto di essere stato pignorato, debba essere manutenuto nelle **migliori condizioni astrattamente possibili**, per di più in termini assoluti.
- =

Qui la Corte assume una sorta di linea-guida:

- a) anche le spese per oneri condominiali, quindi, sono pur sempre soggette alla prudenziale valutazione del giudice dell'esecuzione circa la loro necessarietà ex art. 8 TUSG, sia con riguardo al bene di proprietà esclusiva del condomino-esecutato, sia con riguardo alle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c., anch'esse soggette a custodia, sia pure con le modalità proprie dei beni oggetto di condominio
- b) non può di per sé escludersi che anche le spese per gli oneri condominiali possano assurgere e vere e proprie spese di custodia e, comunque, di giustizia, ma solo ove esse si rendano indispensabili per la conservazione della struttura stessa del bene immobile (o delle relative parti comuni, funzionalmente collegate alla prima), così connotandosi per la loro natura privilegiata ex art. 2770 c.c., non già in quanto meramente connesse al dovere di vigilanza e amministrazione gravante sul custode giudiziario.
- =

Critica alla tesi dell' indebito arricchimento del ceto creditorio:

Irrilevante è il fatto che la tesi accolta finisce col favorire *l'indebito arricchimento del ceto creditorio, specie nel caso in cui il custode percepisca i canoni di locazione* dell'immobile pignorato, di norma comprensivi anche degli oneri condominiali, versati dal conduttore:

- si tratta pur sempre di somme lato sensu rientranti nell'oggetto del pignoramento, ex art. 2912 c.c., quindi naturaliter destinate a far parte della massa attiva da distribuire ex art. 509 c.p.c.;
- il condominio ha pur sempre gli strumenti, offerti dall'ordinamento, per far valere il proprio credito (insinuazione) verso il debitore, fermo restando che, quantomeno per l'ultimo biennio antecedente alla vendita, esso può beneficiare della responsabilità solidale dell'aggiudicatario-acquirente dell'immobile, ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c. (peraltro, di norma, l'importo del debito solidale viene decurtato dal prezzo base di vendita e non sommato ad esso, sicché il bene non sempre risulta meno appetibile per effetto delle passività condominiali).

+.+

5) Il connesso profilo della partecipazione del custode all'assemblea

L'ultimo argomento - pure prospettato in memoria dal ricorrente, a sostegno della propria tesi (del privilegio) - ossia quello del **ruolo del custode giudiziario dell'immobile condominiale**, ai fini della partecipazione all'assemblea.

La tesi del ricorrente:

- la natura procedurale delle spese per gli oneri in parola può anche desumersi dalla circostanza per cui il custode può anche partecipare e votare nell'assemblea condominiale, nonché relativamente impugnare le delibere, anche senza preventiva autorizzazione del giudice dell'esecuzione (salvo il caso delle opere di straordinaria manutenzione o delle innovazioni);
- la previsione del D.M. n. 80/2009 (Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati), il cui art. 3, comma 2, lett. b), prevede tra l'altro una maggiorazione dei compensi, in misura variabile, per la "partecipazione alle assemblee condominiali".

La Corte richiama (e conferma) un il recente arresto di Cass. (ord.) n. 29070/2023 così massimata: *"In assenza di un'espressa previsione normativa ad hoc, il custode giudiziario di un immobile sottoposto a pignoramento non può partecipare alle assemblee condominiali, salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo".*

Tale pronuncia offre una interessante lettura dei poteri spettanti al custode giudiziario dell'immobile nella prospettiva prettamente dominicale, ma merita ulteriori riflessioni ove la questione la si riguardi nell'ottica dell'espropriazione forzata:

- è senz' altro condivisibile
 - l'affermazione per cui "qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea e alle relative deliberazioni, per la quota millesimale di sua spettanza, fino a quando non sia stato emesso il decreto traslativo, essendo detta legittimazione collegata allo status di condòmino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo":
 - ciò dipende dalla individuazione del momento in cui si verifica l'effetto traslativo in favore dell'aggiudicatario, ossia nella data di deposito del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.
 - l'ulteriore sviluppo della motivazione sui poteri del custode rispetto alla partecipazione assembleare, dice la Corte, non convince, non apparendo affatto condivisibile
 - l'affermazione per cui "la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario", perché - in thesi - non sussisterebbe una specifica norma ad hoc, salvo l'ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione abbia autorizzato la partecipazione stessa
 - il già citato art. 560, comma 5, c.p.c.
 - prevede la necessaria autorizzazione del giudice dell'esecuzione per il compimento di tutti gli atti di amministrazione e gestione, "in tal modo attribuendo a quest'ultimo un potere di vigilanza e ingerenza nell'attività dell'ausiliario".
 - "ben può il giudice dell'esecuzione, se del caso con un provvedimento di carattere generale, impartire direttive al custode, precisando gli incarichi a lui assegnati e il

modo in cui questi devono essere svolti (nella prassi giudiziaria le direttive in parola vengono spesso raccolte in apposite circolari)", (posto che) "i poteri del custode sono quelli derivati direttamente dalla legge o determinati con provvedimento giudiziale"

- secondo il citato arresto, preso atto che l'art. 560, comma 5, c.p.c., non distingue tra atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, non è predicabile un generalizzato potere di intervento assembleare da parte del custode giudiziario, se non - per l'appunto - previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione
 - va ripudiata una interpretazione rigorosamente letterale del comma 5 cit.,
 - dovendosi, così, ragionevolmente escludersi che l'ultima proposizione della norma possa avere il significato di sottoporre l'intera attività di gestione all'autorizzazione del giudice. Si sostiene, infatti, che il custode
 - deve provvedere autonomamente all'amministrazione e alla gestione ordinaria del cespote pignorato in quanto dotato di "poteri minimi",
 - dovendo munirsi di autorizzazione del giudice soltanto per il compimento degli atti di straordinaria amministrazione e, in ogni caso, per la concessione in godimento dell'immobile.

La conclusione della Corte è nel senso che non pare sostenibile che il potere del custode giudiziario di partecipare all'assemblea non sia previsto da una disposizione ad hoc. Ciò perché

- è indubbio che egli ha il potere di amministrare e gestire l'immobile ricadente nel condominio,
- il giudice dell'esecuzione può attribuirgli specificamente il compito di partecipare alla vita interna del condominio stesso (e quindi ingerirsi in essa) non certo sulla base di una propria valutazione meramente discrezionale (se non anche arbitraria), ma perché una norma tanto gli consente: detta norma non può che individuarsi proprio nel comma 5 più volte citato, con conseguenti dubbi di legittimità di un eventuale provvedimento del giudice dell'esecuzione che facesse perfino divieto al custode di partecipare all'assemblea condominiale.

La conclusione è una sorta di (quantomeno implicito) principio di diritto:

A) con riguardo al diritto di partecipazione all'assemblea:

il custode giudiziario può partecipare all'assemblea condominiale - documentando, all'evidenza, i propri poteri gestori - pur a prescindere da una specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ove anche si consideri che l'art. 3, comma 2, lett. b), del D.M. n. 80/2009 prevede la corresponsione della maggiorazione del compenso per la partecipazione stessa, senza espressamente subordinare tanto all'autorizzazione stessa.

B) con riguardo

La corte esamina – ancora – il connesso problema dell' esercizio del diritto di voto.

Piuttosto, osserva la Corte, la vera questione è in cosa effettivamente possa consistere la partecipazione all'assemblea da parte del *custode giudiziario*: in particolare, *se egli abbia diritto di voto e come tanto, eventualmente, debba coordinarsi col diritto di voto del condomino eseguito, nonché la relativa legittimazione all'impugnazione*.

Questa la conclusione:

- è indubbio che il custode può partecipare all'assemblea con finalità meramente informativa, anche in vista del deposito delle relazioni periodiche al giudice dell'esecuzione,

- è altrettanto indubbio che il condomino-esecutato conserva la propria legittimazione fin che non sia emesso il decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, come s'è detto;
- è fin troppo ovvio che in relazione ai millesimi di riferimento dell'esecutato, non possa che esprimersi una sola volontà, da parte del solo soggetto legittimato, non essendo affatto ipotizzabile una sorta di diarchia al riguardo.

Anche qui la Corte si discosta dal predente di Cass. n. 29070/2023, *laddove si sostiene che la perdurante legittimazione del condomino-esecutato alla partecipazione all'assemblea* potrebbe venir meno nel caso "di una diversa disposizione del giudice dell'esecuzione che oneri il custode di una siffatta incombenza; disposizione che, ove assunta, dovrà essere portata a conoscenza dell'amministratore del condominio".

Va, infatti, tenuto conto che:

- l'esecutato non perde la propria capacità di agire in ordine al diritto reale pignorato e che il custode giudiziario non è un suo rappresentante,
- non è, quindi, sostenibile che il custode stesso possa essere autorizzato dal giudice dell'esecuzione, in via generalizzata, ad assumere decisioni che direttamente possono determinare l'insorgenza di obbligazioni gravanti sul debitore stesso, per di più destinate a restare insoddisfatte nell'esecuzione pendente, posta la loro natura chirografaria e la tendenziale tardività dell'intervento eventualmente spiegato dal condominio per il loro soddisfacimento, ex art. 565 c.p.c.
- un simile meccanismo sostitutivo può eventualmente predicarsi solo in due situazioni, ancora nell'ottica dei poteri spettanti ex lege (come anche eventualmente specificati dal giudice dell'esecuzione) al custode:
 - (i) la prima, quando si discuta delle modalità di uso delle cose comuni, in guisa tale da non determinare esborsi a carico dei condomini (e dunque dell'esecutato), perché si tratta pur sempre di decisione che incide sulla gestione della res: si pensi, a mero titolo di esempio, alla deliberazione che ridetermini gli spazi e le aree di parcheggio assegnate a ciascun condomino;
 - (ii) la seconda, quando si discuta di spese che si rendano necessarie (ovviamente, pro quota) per il processo esecutivo, nel senso che più volte s'è illustrato, perché qui si tratta di vere e proprie spese di giustizia.
- In tale ipotesi di meccanismo sostitutivo è ben vero che la deliberazione determina l'insorgenza dell'obbligazione in capo all'esecutato, ma l'intera operazione si risolve in una partita di giro, posto che ad essa, su valutazione da parte dell'ufficio giudiziario, consegue l'onere di anticipazione a carico del precedente, da soddisfarsi poi in sede distributiva col privilegio ex art. 2770 c.c.

+ . +

7) il riassuntivo principio di diritto e l'affermazione della correttezza della decisione ricorsa

In conclusione, dice la Corte, la decisione impugnata si rivela corretta, perché si è attenuta - sulle complesse questioni fin qui tratteggiate e seppur sinteticamente - al principio di diritto che di seguito si va ad affermare: "poiché la norma dell'art. 30 della legge n. 220 del 2012 è riferita soltanto alle procedure concorsuali e poiché l'istituto della prededuzione opera solo in queste

ultime, i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per le innovazioni, dovuti per un immobile in condominio, maturati dopo il pignoramento, non sono né prededucibili, né costituiscono spese di giustizia per atti di espropriazione, privilegiati sul prezzo della vendita di quello ex art. 2770 c.c., salvo che non attengano a spese indispensabili per la conservazione della struttura stessa del bene immobile o delle parti comuni funzionalmente ad essa collegate; in tal caso, il giudice dell'esecuzione può disporne l'anticipazione a carico del creditore precedente ex art. 8 D.P.R. n. 115 del 2002".

andrea andrich
avvocato in venezia