

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Settembre 2025

di particolare interesse in questo numero:

25122 furto in proprietà solitaria attraverso ponteggio “condominiale”

25148 vizi esecutivi, iniziativa del singolo condomino e “personalità giuridica “ dell’ente condominiale

25228 ancora sull’esonero del costruttore -proprietario dal pagamento degli oneri condominiali fino alla vendita delle residue unità immobiliari

25315 sul rimborso delle anticipazioni che l’amministratore cessato assume di aver sostenuto in costanza di gestione: un riepilogo in tema di onere (e contenuto) della prova: idoneità del bilancio consuntivo, regolarmente approvato dall’assemblea, a costituire prova idonea del credito dell’amministratore

25446 una questione di particolare rilevanza da decidere in pubblica udienza. Tabelle millesimali: rettifica, modifica o revisione solo nel caso di errore vizio del consenso o errore inteso in senso materiale e non giuridico riferito al momento, nonché necessità di far riferimento non al momento delle definizione delle tabelle, bensì a quello effettivo, indipendentemente dalla ricorrenza di fattori sopravvenuti

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

SETTEMBRE 2025

24283 criteri per il classamento di proprietà solitaria, nell' ipotesi di procedura DOCFA

25122 furto in proprietà solitaria attraverso ponteggio "condominiale"

25148 vizi esecutivi, iniziativa del singolo condomino e "personalità giuridica " dell'ente condominiale

25192 impugnazione di delibera assembleare e competenza deliberativa dell'assemblea: opere interessanti le parti private necessarie per l'intero stabile e che non possono essere effettuate se non effettuando interventi anche su parti private

25224 divisione, unitarietà dell'edificio e "convivenza" tra comunione e condominio

25226 sulle concrete modalità di esercizio del diritto di sopraelevazione

25227 delibera assembleare, regolamentazione dell'accesso carraio e potere deliberativo (e limitativo) dell'assemblea

25228 ancora sull'esonero del costruttore -proprietario dal pagamento degli oneri condominiali fino alla vendita delle residue unità immobiliari

25315 sul rimborso delle anticipazioni che l'amministratore cessato assume di aver sostenuto in costanza di gestione: un riepilogo in tema di onere (e contenuto) della prova: idoneità del bilancio consuntivo, regolarmente approvato dall'assemblea, a costituire prova idonea del credito dell'amministratore

25442 risarcimento del danno da infiltrazioni d'acqua e di umidità: risponde il condominio o la proprietà solitaria (la disciplina previgente, che – tuttavia – non si discosta di molto da quella attuale: 1117 co. III°)

25446 procedura di mediazione e poteri dell'amministratore. Ancora su approvazione rendiconto: principio di cassa, di competenza o misto? Prevalenza della sostanza sulla forma, secondo il canone dell'effettività.

25578 opposizione a decreto ingiuntivo ed oneri per uso e godimento della piscina condominiale: gli oneri condominiali fanno carico al titolare di diritti reali sul bene

26360 una questione di particolare rilevanza da decidere in pubblica udienza. Tabelle millesimali: rettifica, modifica o revisione solo nel caso di errore vizio del consenso o errore inteso in senso materiale e non giuridico riferito al momento, nonché necessità di far riferimento non al momento della definizione delle tabelle, bensì a quello effettivo, indipendentemente dalla ricorrenza di fattori sopravvenuti

26450 un principio generale rilevante anche in ambito condominiale: cattiva manutenzione del manto di copertura del fabbricato e risarcimento dei danni per equivalente, e condanna all'equo indennizzo equo indennizzo per il ridotto godimento della proprietà solitaria

- criteri per il classamento di proprietà solitaria, nell' ipotesi di procedura DOCFA -

Una situazione di particolare (seppur limitata) incidenza è quella esaminata da **Cassazione civile sez. trib., 01/09/2025, n.24283**.

E' stato ritenuto motivato l'avviso di accertamento in quanto lo stesso contiene "i dati salienti per la conoscenza della determinazione assunta in uno con le motivazioni che la sorreggono con particolare riferimento agli immobili indicati a confronto che insistono nello stesso condominio dei contribuenti".

In fatto va ricordato che l'immobile era già accatastato in A/1 e, dopo una modifica dei vani (diversa distribuzione degli spazi), i *contribuenti presentavano una DOCFA per categoria A/2, classe 4*. La rendita per l'Agenzia è determinata in Euro 4.105,83, vani 10; per i contribuenti con la DOCFA in Euro 2.928,31, per vani 9.

La Corte accoglie il ricorso dei contribuenti, richiamando un orientamento ormai consolidato (dopo una iniziale fase di incertezza) che viene confermato, secondo il quale: "In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della cd. procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso, in caso di rideterminazione del numero dei vani catastali, non è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, atteso che in tal caso *l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita deriva non già da un diversa valutazione tecnica dei medesimi elementi di fatto ma dal mutamento e, quindi, dalla diversa considerazione di quel tipico ed essenziale elemento di fatto costituito dalla consistenza e dal numero dei vani* assunto quale parametro in grado, anche da solo, di legittimare la variazione di classe e rendita in cui si concreta il riclassamento" (Cass. Sez. 5, 10/05/2021, n. 12278, Rv. 661200 - 01; vedi anche Cass. Sez. 5, 26/06/2024, n. 17624, Rv. 671616 -01; in precedenza in maniera difforme, ma con orientamento superato, vedi Cass. Sez. 5, 09/02/2021, n. 3104, Rv. 660644 - 01).

La sentenza oggi impugnata – dice la Cassazione - si è discostata da questo indirizzo ed ha ritenuto motivato l'avviso solo con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, facendo, altresì, richiamo alla situazione degli altri appartamenti facenti parte del medesimo condominio.

Infatti, l'avviso di accertamento (puntualmente trascritto nel ricorso in cassazione) richiama alcune unità dello stesso stabile e ritiene di confermare la Classe A/1, non motivando sulla diversa disposizione degli spazi e sulla maggiorazione del numero dei vani catastali.

Si ribadisce, ancora, che "In tema di accertamento catastale, la motivazione del provvedimento di "riclassamento", ove carente, non può essere integrata dall'Amministrazione finanziaria nel giudizio di impugnazione avverso lo stesso, poiché la sufficienza della predetta motivazione va apprezzata con giudizio "ex ante", basato sull'idoneità degli elementi ivi enunciati a consentire l'effettivo esercizio del diritto di difesa" (Cass. Sez. 6, 14/07/2020, n. 14931, Rv. 658528 - 01; vedi anche Cass. Sez. 5, 12/10/2018, n. 25450, Rv. 650715 - 01).

Da tutto ciò l'accoglimento del gravame e, dunque, come si legge in dispositivo: (la Corte) *cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario di parte contribuente; spese compensate*.

- furto in proprietà solitaria attraverso ponteggio "condominiale" -

E' una problematiche che ciclicamente emerge, quella esaminata da **Cassazione civile sez. III, 12/09/2025, n.25122.**

La Corte d'Appello aveva accolto il gravame esperito, in via incidentale, dal titolare dell'impresa individuale avverso la sentenza di primo grado (respingendo, invece, quello principale dell'odierna ricorrente, condomino) ed ha, così, rigettato la domanda di risarcimento danni proposta dalla ricorrente nei confronti dell'impresa appellante incidentale e del Condominio, in relazione al furto perpetrato nel suo appartamento durante l'esecuzione di lavori condominiali.

La ricoprente riferiva:

- di aver adito l'autorità giudiziaria per ottenere il ristoro dei danni conseguenti al furto avvenuto nel proprio appartamento,
- la responsabilità del furto doveva -a suo dire – attribuirsi all'impresa ed al condominio: perché i ladri erano penetrati nel suo appartamento, posto al quinto piano dello stabile condominiale, *servendosi del ponteggio esterno eretto per l'esecuzione di opere di ristrutturazione dell'edificio, appaltate dal Condominio*
- per il posizionamento di tale ponteggio non era stata prevista nel contratto di appalto, né attuata in fase esecutiva, alcuna misura di sicurezza a protezione dell'inviolabilità delle proprietà individuali.

Il primo giudice accoglieva parzialmente la pretesa risarcitoria ponendo a carico dell'impresa il correlativo ristoro, in ragione del riconoscimento del concorso della stessa danneggiata, nella misura del 25%.

Esperito gravame, in via di principalità, dall'attrice, nonché in via incidentale dall'impresa, la Corte accoglieva il secondo in relazione al motivo con cui era stato chiesto escludersi l'affermata responsabilità, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ.

La Cassazione rigetta (e dichiara in parte inammissibile) il gravame.

Viene in primo luogo data continuazione all'ammaestramento (successivamente intervenuto) posto dalle SS.UU. (Cassazione civile sez. un., 05/03/2024, n.5792) in tema di ricorso per Cassazione in ordine al travisamento della prova. Definisce il massimo consenso: Il travisamento del contenuto oggettivo della prova, che ricorre in caso di svista concernente il **fatto probatorio in sé**, e non di verifica logica della riconducibilità dell'informazione probatoria al fatto probatorio, trova il suo istituzionale rimedio nell'impugnazione per revocazione per errore di fatto, in concorso dei presupposti richiesti dall'art. 395, n. 4, c.p.c., mentre, ove il fatto probatorio abbia costituito un punto controverso sul quale la sentenza ebbe a pronunciare, e cioè se il travisamento rifletta la lettura del fatto probatorio prospettata da una delle parti, il vizio va fatto valere, in concorso dei presupposti di legge, ai sensi dell'art. 360, nn. 4 e 5, c.p.c., a seconda si tratti di fatto processuale o sostanziale.

In concreto, poi l'errore "percettivo" denunciato – investiva solo uno dei quattro elementi (la pretesa *illuminazione del ponteggio*) ritenuti dalla sentenza impugnata "sufficienti ad impedire l'uso anomalo del ponteggio da parte di terzi" – risulterebbe privo di decisività, da intendere quale idoneità dell'errore a determinare un diverso esito del giudizio (Cass. Sez. 6-5, ord. 4 ottobre 2017, n. 23238).

E' interessante rilevare - potendosi trarre da tale fatto particolare una perimetrazione di tipo sistemico – che anche il secondo motivo è sanzionato con declaratoria di inammissibilità: non può

dirsi che la sentenza abbia omissis di esaminare il fatto costituito dall'assenza di dispositivi di illuminazione e allarme, avendolo, nella sostanza, ritenuto irrilevante.

Essa, infatti, ha ritenuto tali elementi "*sufficienti ad impedire l'uso anomalo del ponteggio da parte di terzi*" (ed è proprio su questo segmento argomentativo che la Corte di merito ha rigettato la domanda, indirettamente definendo quali possono essere considerati fatti escludenti la colpa)

- il cortile su cui poggiava il ponteggio fosse illuminato,
- il ponteggio aveva una gabbia scale per l'accesso chiusa al piano terra da un cancello con un lucchetto,
- al lato di ogni piano, il ponteggio era rafforzato con delle reti elettrosaldate
- risultava corredato da due mantovane, alle quali si è riconosciuta pure la funzione di precludere l'accesso a terzi dichiarazioni generiche di assenza di recinzioni, di sistemi di sicurezza e chiusure ermetiche".

Con apprezzamento -insindacabile – di fatto, la Corte di prossimità ha ritenuto la protezione idonea, a prescindere dalla presenza delle dotazioni di sicurezza.

Rileva poi la Corte che, al netto di ogni considerazione su quella che è la *funzione propria della "mantovana"* (ovvero, neutralizzare il rischio della caduta di calcinacci o strumenti di lavoro dalle impalcature), **la valutazione sulla "sicurezza" del ponteggio è stata basata su quattro elementi**, quelli, di vero, più sopra richiamati: rilievo primario attribuisce (anche qui con motivazione in fatto) la Corte all'esistenza di una "*gabbia scale* per l'accesso chiusa al piano terra da un cancello con lucchetto", nonché la presenza "a lato di ogni piano" di "*reti elettrosaldate*".

Fin qui il rigetto.

La Cassazione, tuttavia, accoglie due motivi (che, consessi, esamina congiuntamente): nesso di causalità materiale tra ponteggio -mera occasione - ed accesso dei malviventi – avvenuto dal finestrone condominiale (e questo accesso sarebbe comunque da ricollegare ad un uso anomalo del ponteggio stesso).

Osserva la Corte:

- la pretesa di "degradare" il ponteggio a semplice "occasione agevolatrice del passaggio furtivo", una volta accertato che l'ingresso dei ladri, nell'appartamento, avvenne accedendo al ponteggio attraverso un finestrone del vano scala condominiale,
- viola i consolidati principi posti in via generale, in tema di *nesso causale*, nonché, specificamente, quelli concernenti la responsabilità *ex art. 2043 cod. civ.* degli esecutori di opere edili, in relazione ai furti perpetrati avvalendosi delle impalcature installate per la realizzazione delle stesse. Questo il percorso argomentativo assunto:
 - preliminarmente rileva la corte esser corretta la premessa da cui muove la ricorrente, ovvero che quello denunciato è un vizio di sussunzione, giacché esso è ipotizzabile
 - "quando il giudice di merito" procede non solo "a riconduurre la fattispecie concreta ad una fattispecie giuridica astratta piuttosto che ad un'altra cui sarebbe in realtà riconducibile",
 - quando egli "si rifiuta di ricondurla ad una certa fattispecie giuridica astratta cui sarebbe stata riconducibile" (così, limpidamente, Cass. Sez. 3, ord. 29 agosto 2019,

n. 21772, nuovamente, Cass. Sez. 3, ord. n. 21772 del 2019; in senso analogo, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 13 gennaio 2021, n. 457, non massimata sul punto).

- In concreto: l'accesso al ponteggio posto in corrispondenza del quinto piano – ancorché avvenuto attraverso un finestrone del vano scala condominiale – si colloca all'interno della **serie causale** che ha messo capo al fatto illecito consistente nell'ingresso furtivo nell'appartamento
- tradotta in termini giuridici devesi, dunque, concludere che “ **in presenza di fatti imputabili a più persone, coevi o succedutisi nel tempo, deve essere riconosciuta a tutti un'efficacia causativa del danno**, ove abbiano determinato una situazione tale che, senza l'uno o l'altro di essi, l'evento non si sarebbe verificato, mentre deve attribuirsi il rango di causa efficiente esclusiva ad uno solo dei fatti imputabili quando lo stesso, inserendosi quale causa sopravvenuta nella serie causale, interrompa il nesso eziologico tra l'evento dannoso e gli altri fatti, ovvero quando il medesimo, esaurendo sin dall'origine e per forza propria la serie causale, riveli l'inesistenza, negli altri fatti, del valore di concausa e li releghi al livello di occasioni estranee” (Cass. Sez. 3, sent. 3 aprile 2024, n. 8778).
- e, dunque: *il passaggio attraverso il finestrone del vano scala non esaurisce affatto, ma semmai innesca, la serie causale destinata a concludersi con la penetrazione dei ladri nell'immobile di proprietà esclusiva* della ricorrente, dal momento che proprio l'utilizzazione delle impalcature ha consentito il successivo accesso al suo appartamento.

Conclusivamente la Corte richiama (e conferma) il proprio costante orientamento (Cass. Sez. 3, sent. 6 ottobre 1997, n. 9707, in senso analogo pure Sez. 3, Cass. sent. 10 giugno 1998, n. 5775, ; Cass. Sez. 3, sent. 26 aprile 2004, n. 7921; Cass. Sez. 3, sent. 11 febbraio 2005, n. 2844; Cass. Sez. 3, sent. 23 maggio 2006, n. 12111; Cass. Sez. 3, sent. 19 dicembre 2014, n. 26900; Cass. Sez. 3, sent. 30 settembre 2016, n. 19399), che può esser valorizzato come una vera e propria linea-guida: in caso di **"danno derivante dal furto consumato da persona introdottasi in un appartamento servendosi delle impalcature"** installate per lavori di riattazione dello stabile condominiale è configurabile

a. ai sensi dell'**art. 2043 cod. civ.** la responsabilità **dell'imprenditore** che si sia avvalso di tali impalcature per l'espletamento dei lavori, ove siano state **trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee ad impedire un uso anomalo delle suddette impalcature**; è altresì configurabile la responsabilità del condominio ex art. 2051 cod. civ., atteso l'obbligo di vigilanza e custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura"

b: è, altresì configurabile **ex art. 2051 c.c.** la responsabilità del **condominio** atteso l' **obbligo di vigilanza e custodia** gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura.

La Corte di merito avrebbe dovuto verificare (e qui sta il ganglio che vizia la decisione)

- se le specifiche *misure previste* per impedire l'accesso ad esso dal luogo in cui esso effettivamente avvenne, ovvero il finestrone posto al quinto piano del vano scale, fossero effettivamente idonee a tale scopo
- tale verifica avrebbe dovuto investire più che la circostanza dell'*illuminazione* del cortile che fungeva da base dell'installazione dei ponteggi (e la sua chiusura, al piano terra, mediante un

cancello con lucchetto), le "penetrabilità" o meno del ponteggio per altra via e, in primo luogo, della rete metallica elettro saldata posta in corrispondenza di ogni singolo piano,

- verificando se tali accorgimenti fossero, appunto, idoneo – anche solo alla stregua delle "più elementari norme di diligenza e perizia" – ad impedire l'uso anomalo delle impalcature, poi effettivamente impiegate per fare ingresso nell'appartamento della ricorrente.

Da qui la necessità di un nuovo esame, demandato al giudice del merito, da compiere sulla base di questo espresso principio di diritto

"è dotata di efficienza causale rispetto alla consumazione di un furto in appartamento, non costituendo semplice occasione dello stesso, la condotta posta in essere dall'esecutore di lavori edili sullo stabile condominiale che abbia installato ponteggi privi di idonee misure volte ad impedire il loro uso anomalo".

- vizi esecutivi, iniziativa del singolo condomino e "personalità giuridica" dell'ente condominiale -

Nell'ambito di un ben più articolato contenzioso **Cassazione civile sez. II, 13/09/2025, n.25148** pone una serie di principi di particolare rilevanza.

Un proprietario solitario conveniva in giudizio avanti il Tribunale l'impresa esecutrice dei lavori di rifacimento del tetto condominiale, riferiti a ripristini del manto di copertura dello stabile e delle relative pertinenze, allo scopo di consentire ai singoli condomini l'installazione dell'impianto di riscaldamento autonomo e proprio di ogni unità, previo distacco da quello centralizzato, l'amministratrice dello stabile a partire dall'esercizio 2009/2010 e, infine, il progettista/direttore lavori. Contestava l'inesatto adempimento delle delibere condominiali del 31.01.2008 e del 13.10.2009 – come si vedrà da qui a breve, le date hanno una specifica rilevanza - e, in particolare, la cattiva esecuzione dei lavori al tetto condominiale, l'omessa realizzazione degli sfiati individuali degli impianti autonomi di riscaldamento a parete, nonché numerose altre carenze esecutive.

Concludeva nel senso della condanna dei convenuti all'eliminazione dei vizi e difetti denunciati, la realizzazione di tutte le opere deliberate nelle assemblee condominiali, nonché il riconoscimento del risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'impossibilità di utilizzo del proprio alloggio.

L'impresa appaltatrice rimaneva contumace.

Si costituivano invece l'ex amministratrice ed il direttore dei lavori, contestando la pretesa attorea e chiedendo di chiamare in causa l'assicurazione r.c. che opponeva all'amministratore l'inoperatività della polizza, e al direttore dei lavori i limiti di massimale oltre agli scoperti di polizza.

Il Tribunale accoglieva parzialmente le domande dell'attore e, rilevando che la prima delibera era stata adottata quando la convenuta non aveva ancora assunto il ruolo di amministratrice del Condominio, condannava l'impresa ed il direttore dei lavori a dare corretta esecuzione a quanto deciso nella delibera condominiale del 13.10.2009, eliminando i vizi riscontrati dal CTU.

La domanda veniva disattesa nei confronti dell'amministratrice, perché la stessa aveva curato l'esecuzione della delibera in parola senza, peraltro, essere onerata della vigilanza circa l'andamento dei lavori, alla cui direzione era preposto altro soggetto.

Avverso detta pronuncia proponeva appello il l'attore e la Corte di Appello, in parziale accoglimento dell'appello incidentale dichiarava (per quel che riguarda la specifica della nostra indagine) la carenza di legittimazione attiva dell'attore in ordine alle domande formulate nei confronti di dell'amministratore e della società, in quanto si era in presenza esclusivamente di

presunte inadempienze riferibili al rapporto negoziale di amministrazione tra l'ente condominiale ed il soggetto incaricato, la cui tutela giudiziaria compete solamente all'amministratore, quale soggetto stipulante ed unico interlocutore contrattuale, senza alcuna investitura vicaria attribuibile al singolo condòmino.

Proponeva ricorso per Cassazione il condòmino, proprietario solitario, che – tuttavia – la Corte rigettava.

Quel che ci interessa è il motivo (rigettato) con il quale il ricorrente deduceva **la violazione/falsa applicazione degli artt. 24, comma 1, Cost., 2907 cod. civ. e 100 cod. proc. Civ.** per aver il giudice d'appello **negato la legittimatio ad causam del ricorrente in relazione alle domande aventi ad oggetto gli interventi manutentivi straordinari**, assunti come viziati ed incompleti per inadeguata progettazione, esecuzione e verifica. Il condòmino, nella sua qualità di comproprietario delle parti comuni dell'edificio, era perfettamente legittimato a tutelare quanto oggetto del proprio diritto da un danno ingiusto, cagionato da soggetti che avevano la responsabilità della progettazione, dell'esecuzione, del controllo e della verifica degli interventi manutentivi.

A questa censura ne collegava un'altra, evidenziando che **a seguito dell'intervento sul punto delle Sezioni Unite di questa Corte (n. 19663/2014 e n. 10934/2019), il condominio non è di per sé dotato di personalità giuridica.**

Ciò importava la necessità di riconoscere, in capo al **singolo comodino il potere di agire personalmente a tutela del suo diritto** che gli spetta in qualità di proprietario esclusivo e di comproprietario pro quota delle parti comuni rappresentate nel caso di specie dal tetto di copertura dell'edificio condominiale e dai muri maestri.

Contestava (secondo quanto affermato dalla sentenza di primo grado), ancora:

- l'attribuzione della legittimazione al Condominio deriverebbe dalla natura obbligatoria della vicenda: l'azione (afferente il rapporto obbligatorio) ben potrebbe essere esercitata da ciascun singolo condòmino, anche alla luce del fatto che quello dell'amministratore costituisce un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza
- in mancanza del suo intervento, gli inadempimenti di tutti i convenuti non sarebbero stati perseguiti, in quanto l'amministratrice non avrebbe agito a tutela dei beni comuni ma, come in altre e precedenti circostanze, sarebbe rimasta inerte e indifferente.

L'infondatezza del motivo – dice la Corte – si evidenzia dalle sotto riportate considerazioni.

- la vicenda giudiziaria de qua prende avvio da una delibera assunta il 13.10.2009 amministrato a quella data da diverso professionista - con la quale era stato affidato all'impresa convenuta la ristrutturazione del tetto condominiale

- a detta del condòmino, l'esecuzione della suddetta delibera risulterebbe viziata, per il che questi viziata, incompleta e difettosa, aveva convenuto in giudizio l'impresa appaltatrice e il direttore dei lavori

- la Corte d'Appello ha inteso verificare la sussistenza di una condizione dell'azione proposta nei confronti dell'impresa appaltatrice, ossia la legittimazione attiva del condòmino in rapporto alla legittimazione ad agire riconosciuta al rappresentante del Condominio, in controversie aventi ad oggetto domande tendenti ad esercitare atti conservativi a difesa di beni comuni (nel caso di specie, il tetto del Condominio).

Quindi, precisa (e ribadisce) la Corte:

- l'amministratore di condominio ha la rappresentanza dei partecipanti con riferimento agli atti conservativi, in quanto ente di mera gestione che non ha personalità giuridica né diritti propri
- è evidente che – con la domanda proposta, il condòmino **non** ha introdotto una controversia concernente la limitazione di un diritto di ciascun condòmino (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12678 del 05.06.2014), né la tutela di diritti del comproprietario pro quota delle parti comuni (per tutte: Cass. Sez. U., n. 10934 del 2019; da ultimo: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 16934 del 14/06/2023), **bensi** una controversia avente ad oggetto la (corretta) **esecuzione di una delibera** che autorizzava interventi conservativi su parti comuni (il tetto del condominio), rispetto ai quali **la posizione del singolo condòmino resta assorbita nell'organizzazione del gruppo**
- pertanto, la **rappresentanza dell'amministratore è esclusiva** (per tutte: Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20282 del 14/07/2023)
- nel caso di **inerzia dell'amministratore** – sono altri strumenti di reazione,
 - i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 cod. civ.,
 - la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, cod. civ.,
 - o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, comma 4, cod. civ.

Non è solo per al non condivisione di questo primo motivo, che il ricorso è rigettato: ma è questo l'unico profilo della complessa controversia che qui ci interessa.

- impugnazione di delibera assembleare e competenza deliberativa dell'assemblea: opere interessanti le parti private necessarie per l'intero stabile e che non possono essere effettuate se non effettuando interventi anche su parti private. -

Più per quello che fa intuire, che per quello che espressamente dice, merita attenzione **Cassazione civile sez. II, 15/09/2025, n.25192**

Il condòmino impugnò la delibera condominiale, perché

- l'assemblea del Condominio aveva deliberato in ordine a materia per la quale essa non aveva competenza, ossia decidendo l'esecuzione di lavori anche su immobili di proprietà esclusiva;
- aveva ripartito la spesa inerente lavori alle parti esclusive tra tutti i condòmini in base a millesimi di proprietà, e non in base ai lavori privati richiesti ed effettivamente eseguiti in ciascuna singola unità immobiliare.

Nella resistenza del condominio il Tribunale respingeva l'impugnazione promossa dall'attore, accogliendo la riconvenzionale di pagamento, avanzata dal condominio.

La decisione veniva impugnata dal condòmino soccombente.

La Corte di Appello accoglieva parzialmente il gravame, rideterminando l'importo dovuto dal condòmino.

Affermava, poi, che l'esecuzione di opere su superfici parzialmente private non consentiva di eseguire da un punto di vista operativo una divisione, essendo di fatto tra loro connesse e indistinguibili. Di conseguenza, alla luce di tali affermazioni del consulente tecnico, il Tribunale

aveva correttamente affermato che le opere interessanti le parti private fossero necessarie per l'intero stabile e non potessero essere effettuate se non effettuando interventi anche su parti private.

Il gravame del condomino trovava accoglimento, ma sotto il profilo del difetto di motivazione.

In altri termini, la Cassazione non nega che – in via generale - possano essere poste a carico di tutti i condomini le spese di interventi sulle proprietà solitarie, quando tali interventi rivestano una funzione “strutturale” (e, dunque, interessino l’intero condominio), ma afferma che quella che è (o, quantomeno, appare) una deroga ai criteri generali di riparto deve trovare preciso riscontro motivazionale, laddove venga in considerazione l’impatto struttura dell’ intervento sulle proprietà solitarie.

Nello specifico: il ricorrente deduceva

1) primo motivo: violazione e falsa applicazione degli artt. 1123,1128,1135 e 1137 cod. civ., dolendosi del fatto che gli fosse stato imposto l'obbligo di contribuire alle spese necessarie al rifacimento di parti (tra cui i balconi) di proprietà esclusiva di altri condòmini, non derivando allo stesso alcuna utilità o beneficio, trattandosi di beni privati le cui spese di intervento non dovrebbero ricadere su tutti i condòmini. A supporto, evidenziava che lo stesso giudice di merito aveva riconosciuto che i lavori di manutenzione straordinaria dell'intero edificio (resi necessari da difetti di costruzione) non avevano riguardato i terrazzi di esclusiva proprietà dell'allora appellante.

2) secondo motivo: il ricorrente censura la statuizione della Corte d'Appello resa in merito alla considerazione unitaria dei lavori, a fronte della possibilità di una personalizzazione degli stessi e dei relativi costi.

Sono questi due motivi che la Corte accoglie (e che determinano la necessità di un nuovo esame della fattispecie), ritenuti assorbiti tutti gli altri.

Questo il percorso argomentativo sviluppato dalla Corte:

- secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso (ex multis: Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10848 dell'08.06.2020; Sez. 2, Sentenza n. 30071 del 14/12/2017, ; Sez. 2, Sentenza n. 6624 del 30/04/2012,)
- da tale principio la Corte d'Appello non ha tratto le debite conseguenze in tema di riparto di spese e dunque sussiste la violazione di legge, non potendosi addossare al Condomino le spese relative alla proprietà esclusiva (peraltro, ribadendo che – anche se si tratta di bene comune – l'assemblea è pienamente legittimata a deliberare l’ intervento: il problema è quello del riparto della spesa)
- la Corte d'Appello, poi, si è soffermata sulla inscindibilità "tecnica" dei lavori richiamando le osservazioni del consulente tecnico, ma - a fronte di uno specifico motivo di gravame in cui si segnalava pure il computo, fatto dal CTU, delle superfici dei balconi e terrazzi privati, nulla argomenta sulla possibilità o impossibilità di una scindibilità contabile dei relativi costi di riparazione.

Ecco, dunque, **il profilo fondante della decisione: una siffatta lacuna motivazionale non soddisfa il cd. minimo costituzionale ed è quindi denunziabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360**

n. 5 cpc perché sulla impossibilità di operare una scissione contabile dei lavori non viene speso alcun argomento, a fronte di una specifica doglianza formulata in tal senso dall'appellante.

Cosicché, il nuovo esame demandato al giudice di rinvio dovrà considerare, tenendo presente la specifica doglianza e le risultanze peritali (con particolare alle tabelle di divisione delle spese), dando adeguata risposta alle doglianze del ricorrente sulla possibilità (o meno) di una scindibilità contabile dei costi.

- sulle concrete modalità di esercizio del diritto di sopraelevazione -

Dalla complessa fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 15/09/2025, n.25226** estrapoliamo quanto di immediato interesse, sulle concrete modalità di esercizio del diritto di sopraelevazione.

La fattispecie: il Condominio evocava in causa un condomino, chiedendo la demolizione delle opere realizzate in violazione del regolamento condominiale senza la prescritta autorizzazione, consistenti nella *realizzazione di una scala interna all'appartamento al terzo piano, nel mutamento di destinazione d'uso del locale caldaia, nella realizzazione di un vano in adiacenza a quello preesistente sul lastrico solare, nella sopraelevazione di un muretto in comunione*.

La domanda trovava accoglimento nelle fasi di merito (eccezion fatta per la condanna all'indennizzo da sopraelevazione, che la Corte di appello rigettava per difetto di domanda).

Estrapoliamo, dalla complessa fattispecie, quanto qui interessa e, cioè, il rigetto del gravame proposto dal condomino, per quel che concerne la problematica afferente la sopraelevazione.

Il regolamento, nel caso specifico, poneva il divieto di realizzare sopraelevazioni parziali o totali, lesive del decorso architettonico dell'edificio.

Rileva la corte che il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche (Cass. 15504/2000; Cass. 7956/2003; Cass. 21629/2009; Cass. 10916/2023)

- spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini,
- mentre limiti o divieti all'esercizio di tale diritto sono assimilabili ad una "servitù altius non tollendi" e possono esser costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può esser contenuta anche nel regolamento condominiale di tipo contrattuale
- analogamente i vincoli alle proprietà esclusive che impediscano una certa destinazione o la facoltà di modifiche, contenuti nel regolamento condominiale, danno vita a servitù reciproche (Cass. 1522/2023; Cass. 24526/2022).

Ne discende – osserva, ancora, la Corte - che, imponendo i divieti di modificare lo stato di fatto vere e proprie servitù validamente costituite con regolamento contrattuale, la richiesta di eliminazione delle opere abusive doveva esser indirizzata nei confronti del proprietario dell'unità che si elevava su due piani e non verso l'autore materiale delle modifiche illegittime (cfr. in tema di servitù, Cass. 11601/2024; Cass. 1332/2014).

- divisione, unitarietà dell'edificio e "convivenza" tra comunione e condominio -

In una ben più articolata fattispecie, quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 15/09/2025, n.25244**, par opportuno espungere un passaggio motivazionale che riguarda uno specifico profilo:

quella della **possibile convivenza tra comunione e condomino**, meglio della possibilità di insorgenza del condominio, all'esito dello scioglimento di una comunione.

Riporto – ed analizzo – il correlativo passaggio motivazionale.

In concreto, si discuteva della "non comoda divisibilità": la correlativa verifica, riferisce la Corte, va condotta considerando due aspetti complementari:

a. strutturale = allorché la divisione richieda accorgimenti e operazioni divisionali troppo costosi o complessi o l'imposizione di pesi, limiti e servitù per il godimento delle singole porzioni

b.2. funzionale = nel caso in cui la divisione provocherebbe un pregiudizio più o meno sensibile al valore economico delle quote rispetto all'intero ovvero una più o meno grave deviazione dalla normale utilizzazione del complesso (Cass., Sez. 2, 9/10/1971, n. 2813).

Dunque, il bene si può considerare "comodamente divisibile quando (Cass., Sez. 2, 25/8/2020, n. 17717; Cass., Sez. 2, 18/10/2024, n. 27040; Cass. n. 25888/2016; n. 14577/2012; n. 3635/2007; n. 22833/2006; n. 423/1987; Cass., Sez. 2, 16/2/1973, n. 488), d) la divisione, ancorché possibile, dia luogo alla determinazione di conguagli in misura elevata (Cass., Sez. 2, 4/10/2023, n. 27984):

a) la divisione, sebbene realizzabile materialmente, attribuisca ai partecipanti porzioni inidonee ad assolvere la funzione economica dell'intero, determinando con il frazionamento un notevole deprezzamento del valore intrinseco originario in relazione alla destinazione dell'immobile;

b) le varie frazioni ricavabili risultino gravate da pesi, servitù o limitazioni eccessive;

c) la divisione richieda spese rilevanti o accorgimenti troppo costosi o complessi

Con il concetto di comoda divisibilità, invece, nulla hanno a che spartire altro tipo di valutazioni:

- unitarietà dell'edificio e delle sue pertinenze, qualora, alla stregua dei criteri sopra indicati, non possa escludersi la convenienza di una suddivisione del complesso in appartamenti più piccoli, ancorché con l'eventuale costituzione di un condominio (Cass., Sez. 2, 12/6/1981, n. 3812; ; Cass., Sez. 2, 24/10/2006, n. 22833);
- costituzione di pesi, servitù (ad esempio il diritto di passaggio, la presenza di tubi etc.), oneri e limitazioni, purché non eccessivamente gravosi, ossia purché sia garantito l'autonomo e libero godimento del bene assegnato, ad onta dei suddetti pesi (Cass., Sez. 2, 10/2/1986, n. 834, cit.. Vedi anche, tra le tante, Cass., Sez. 2, 11/11/1974, n. 3531; Cass., Sez. 2, 29/12/1975, n. 4243; Cass., Sez. 2, 23/4/1979, n. 2285),
- in questo ultimo caso la divisione realizzata dal giudice non opera come provvedimento costitutivo di servitù, ma come mero fatto giuridico che, in correlazione con la situazione obiettiva dei luoghi, determina il sorgere della servitù, secondo lo schema della costituzione per destinazione del padre di famiglia (Cass., Sez. 2, 16/7/1971, n. 2328; Cass., Sez. 2, 21/4/1976, n. 1410; Cass., Sez. 2, 8/9/1977, n. 3916; Cass., Sez. 2, 29/9/2000, n. 12950);
- la costituzione di un condominio implicante di per sé la persistenza della comproprietà sulle parti comuni dell'edificio medesimo (Cass., Sez. 2, 11/9/2020, n. 18909; Cass., Sez. 2, 10/2/1986, n. 834) o comunque il mantenimento di parti comuni (Cass., Sez. 2, 16/3/1961, n. 590): come chiarito da Cass., Sez. 2, 10/2/1986, n. 834
 - la comunione non dipende sempre dalla volontà degli interessati,
 - può trovare fondamento anche nella legge, indipendentemente dalla volontà e anche contro quella volontà (c.d. comunione incidentale che viene distinta da quella volontaria

o ereditaria, come in caso di comunione forzosa del muro e delle parti comuni dell'edificio in condominio).

La sintesi:

a. si ha comoda divisibilità (id est, divisibilità) quando, tenuto conto della destinazione obiettiva dell'immobile, ciascuna porzione sia idonea, sia pure in proporzione della sua entità, ad assolvere la funzione economica del tutto (Cass., Sez. 2, 4/8/1965, n. 1868), secondo una valutazione che deve essere fondata unicamente sul criterio oggettivo della concreta possibilità o meno di ripartire il bene medesimo, nella sua attuale consistenza e destinazione, senza pregiudizio per il suo valore economico, e in modo tale che la porzione da attribuirsi a ciascun condividente configuri un'entità autonoma e funzionale (Cass., Sez. 2, 7/11/1977, n. 4738)

b. nella prospettiva della concreta valorizzazione dell' concreta destinazione dello stesso (Cass., Sez. 2, 4/8/1965, n. 1868), non nel senso di valorizzare le modalità del suo attuale utilizzo da parte di alcuno dei condividenti ma nel senso della necessità di garantire l'idoneità di ciascuna porzione, sia pure in proporzione alla sua entità, ad assolvere la stessa funzione economica del tutto, senza subire apprezzabili perdite dell'originario valore (Cass., Sez. 2, 4/4/1985, n. 2305; Cass., Sez. 2, 10/2/1987, n. 1421; Cass., Sez. 2, 7/2/2002, n. 1738); l'entità dei costi da sostenere per la risoluzione dei relativi problemi tecnici (Cass., Sez. 2, 29/5/2007, n. 12498; Cass., Sez. 2, 16/2/2007, n. 3635), dovendosi cassare la pronuncia che non postuli l'accertamento tecnico sulle spese necessarie per la divisione in natura dell'immobile (Cass., Sez. 2, 22/10/1981, n. 5536); l'imposizione di pesi, limiti o servitù per il godimento delle singole porzioni (Cass., Sez. 2, 9/10/1971, n. 2813); il deprezzamento del bene, purché sensibile e apprezzabile (Cass., Sez. 2, 12/6/1981, n. 3812; Cass., Sez. 2, 24/2/1995, n. 2117).

- delibera assembleare, regolamentazione dell'accesso carraio e potere deliberativo (e limitativo) dell'assemblea -

Di utilizzo degli spazi e beni comuni (e dei correlativi poteri deliberativi dell'assemblea) si occupa **Cassazione civile sez. II, 15/09/2025, n.25227.**

Il caso: la Corte d'Appello confermava la pronuncia del Tribunale che aveva respinto l'impugnativa proposta da due condomini avverso la delibera assembleare, con cui il Condominio, oltre a ripartire le spese di riscaldamento, e dopo aver dichiarato la condominialità di un'area di distacco si accesso, aveva stabilito che su detta area era consentito il passaggio delle auto dei proprietari dei garage per l'accesso delle autovetture, con esclusione del diritto di parcheggio da parte dei condomini, ritenendo tardive le riconvenzionali con cui era stato chiesto di ordinare ai ricorrenti di rimuovere le auto presenti sullo spazio comune.

Nello specifico, riteneva la Corte che i titoli non conferissero ai ricorrenti il diritto di parcheggio e che l'area, sebbene comune, fosse stata utilizzata solo dai condomini proprietari del garage. Richiamava, poi, che, con sentenza passata in giudicato, la Corte d'Appello aveva riconosciuto il carattere pertinenziale e la funzione di distacco dell'area a favore del condominio nel suo complesso. I soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, senza – tuttavia – incontrare il favore della Corte.

Interessa per l'oggetto della presente disamina la dedotta **violazione dell'art. 1102 c.c.**, per aver la Corte di merito ritenuto **legittima la delibera che introduceva un divieto assoluto di uso** della parte comune, in danno dei singoli condomini (ma non dei proprietari dei garages).

Rilava la Corte l'infondatezza del motivo, sulla scorta della seguente progressione argomentativa.

a. **in fatto**: la delibera condominiale ha **regolato** il diritto di accesso carrabile e ha proibito a tutti i condomini il diritto di parcheggiare, **senza introdurre un divieto assoluto di utilizzo** del bene.

b. **in diritto**:

b.1. Tale regolazione **non ha ecceduto dai limiti che incontra il potere deliberativo dell'assemblea**, potendo essa regolare l'uso delle parti comuni, con la facoltà di imporre **limitazioni più restrittive** alle facoltà concesse dall'art. 1102 c.c. (Cass. 2114/2018; Cass. 27233/2013).

b.2. le determinazioni collegiali che introducono una **limitazione dell'uso del cortile come parcheggio**

- **si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario** secondo le rispettive circostanze (cfr. Cass. 6573/2015, Cass. 9877/2012).
- non è affetta da nullità la delibera adottata dall'assemblea condominiale che vieti l'uso carrabile ed il posteggio su tutta la parte dell'area antistante l'immobile comune, poiché **non preclude l'uso diverso di tale porzione agli altri comproprietari** (Cass. 13677/2022; Cass. 7385/2023)
- la possibilità dei comproprietari di **usare un'area comune a parcheggio**, tranne il caso che sia costituita in forma specifica ed autonoma come diritto di servitù,
 - costituisce **solo una facoltà di uso del bene connesso al diritto di proprietà**
 - e rimane pertanto **sottoposta** alla disciplina dell'uso del bene comune adottata dalla **maggioranza dei condomini**.

- ancora sull'esonero del costruttore -proprietario dal pagamento degli oneri condominiali fino alla vendita delle residue unità immobiliari -

Di una situazione non inusuale (nel caso di nuove costruzioni) si occupa **Cassazione civile sez. II, 15/09/2025, n.25228**.

Alcuni condomini convennero in giudizio l' originario costruttore e proprietario di taluni appartamenti facenti parte dello stabile comune, per far dichiarare **la nullità o l'inefficacia della clausola inserita nel Regolamento condominiale di natura contrattuale, che esonerava il convenuto dal pagamento delle spese condominiali** per le unità immobiliari di sua proprietà non ancora vendute, e per ottenere la restituzione delle somme indebitamente corrisposte al Condominio.

Il ricorrente denunciava la violazione degli artt. 101,102,331 c.p.c., 1118, 1123, 1138 c.c., sostenendo che **la domanda di nullità o inefficacia** della clausola del regolamento contrattuale che esonerava il ricorrente dal pagamento dalle quote condominiali doveva esser **necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini**.

Doglianza che la Corte reputa pienamente fondata ed il cui accoglimento determina l'assorbimento di tutti gli altri motivi.

E, dunque:

E pacifico presupposto, da assumere a base di tutto il successivo iter argomentativo, quello in forza del quale **le azioni di nullità del regolamento vanno proposte nei confronti di tutti i condomini, a pena di nullità**.

a) in fatto:

La Corte di merito

- ha rilevato che i ricorrenti avevano chiesto in via alternativa di dichiarare inefficace o nulla la clausola del regolamento che esonerava il costruttore dal concorso negli oneri condominiali,
- ha affermato che la clausola non era più efficace dato il decorso di oltre un trentennio dalla sua adozione, potendo operare solo per un primo periodo dopo l'approvazione del regolamento
- ha, quindi, concluso che non era necessaria la partecipazione al giudizio degli altri condomini, essendo stata proposta una domanda di *mero accertamento* della sopravvenuta perdita di efficacia della previsione del regolamento.

in diritto

La fallacia di tale argomentazione si evidenzia immediatamente, considerando i consolidati approdi, secondo i quali (Cass. 12850/2008; Cass. 4432/2017; Cass. 6656/2021; Cass. 24957/2020).:

- il **regolamento contrattuale di condominio**, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, alla stregua di un **contratto plurilaterale**,
- ne segue che l'**azione di nullità** è esperibile **non** già nei confronti dell'**amministratore**, carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, **ma** da uno o più condomini **nei confronti di tutti gli altri condomini**, versandosi in una situazione di **litisconsorzio necessario**
- per vero, vi era un precedente, remoto, orientamento (Cass. 135/1977; Cass. 9581/1991), che escludeva la necessità della partecipazione di tutti i contraenti per le domanda di accertamento della sopravvenuta inefficacia di un contratto plurisoggettivo e ciò per la natura stessa dell'azione, destinata a sfociare in una pronuncia di accertamento dell'idoneità del negozio a continuare a produrre effetti nei rapporti fra i litiganti, perciò suscettibile di pratica attuazione fra tali soggetti, ancorché non possa far stato nei confronti degli altri, rimasti estranei al giudizio, tuttavia è **ormai prevalente** (Cass. 6606/1982; Cass. 11626/1992) nella giurisprudenza di questa Corte l'orientamento secondo cui l'esistenza di un'ipotesi di **litisconsorzio necessario si profila in ogni ipotesi in cui la situazione sostanziale controversa deve essere regolata in modo unitario** per tutte le parti allo scopo di non privare la decisione dell'utilità connessa all'esperimento dell'azione, indipendentemente dalla natura del provvedimento richiesto, non essendo di per sé solo rilevante il fatto che la parte istante abbia richiesto un sentenza costitutiva, di condanna o meramente dichiarativa
- un tale accertamento (sulla necessità di una regolamentazione unitaria) importa un accertamento va effettuato sulla base del petitum, ovvero in base al **risultato perseguito in giudizio dall'attore** (Cass. 16939/2003).

Da questa perimetrazione in diritto la Corte desume che:

a) il fatto che l'azione poi accolta fosse di mero accertamento non escludeva l'esistenza del **litisconsorzio necessario**, occorrendo stabilire se la situazione sostanziale plurisoggettiva dedotta in giudizio dovesse essere necessariamente decisa in maniera unitaria nei confronti degli altri condomini per non privare la decisione dell'utilità perseguita dalle parti (per l'ammissibilità del

litisconsorzio anche rispetto alle azioni di accertamento la Corte richiama Cass. 11550/1998; Cass. 11765/2002; Cass. 23315/2020 in ipotesi di domanda di accertamento dell'inefficacia di un contratto per avveramento di una condizione risolutiva).

b) nel caso considerato, la domanda dei condomini era diretta a far dichiarare l'inefficacia (oltre che la nullità) della clausola del regolamento che esonerava il costruttore dal concorso nelle spese

b.1. in modo che i successivi riparti fossero elaborati ripartendo le spese tra tutti i condomini, incluso il ricorrente, con evidenti ricadute sull'entità degli oneri gravanti su ciascuno dei condomini stessi

b.2. tale risultato pratico non poteva essere ottenuto senza che l'inefficacia fosse accertata nei confronti di tutti i condomini, non potendo quella clausola valere per le sole parti in causa e non per gli altri

b.3. la domanda, che la Corte di appello ha ritenuto fondata, doveva essere decisa a contraddittorio integro, con la chiamata in giudizio di tutti i condomini ai sensi dell'art. 102 c.p.c.

- sul rimborso delle anticipazioni che l'amministratore cessato assume di aver sostenuto in costanza di gestione: un riepilogo in tema di onere (e contenuto) della prova: idoneità del bilancio consuntivo, regolarmente approvato dall'assemblea, a costituire prova idonea del credito dell'amministratore-

Di particolare interesse per l'amministratore il dictum di **Cassazione civile sez. II, 16/09/2025, n.25315.**

Il caso: il cessato amministratore convenne in giudizio dinanzi al Tribunale il cCondominio da lui precedentemente amministrato, al fine di sentirlo condannare alla restituzione della somma asseritamente anticipata quale amministratore del Condominio durante la propria gestione, durata due esercizi, regolarmente approvati (e, perciò, congruitati) dall'assemblea condominiale con ben due delibere.

Il condominio si costituiva in giudizio, sostenendo che di non aver mai riconosciuto la fondatezza del credito reclamato dal precedente amministratore, che si era limitato a riportare nel bilancio consuntivo un passivo di cassa pari all'importo richiesto, senza allegare alcun documento giustificativo degli esborsi effettuati.

Aggiungeva, poi, di aver sporto denuncia-querela nei confronti dell'amministratore cessato, a seguito di prelevamenti dal medesimo effettuati dal conto corrente postale del Condominio; spiegò, pertanto, domanda riconvenzionale volta al recupero di detta somma.

Il Tribunale di Roma rigettò la domanda principale ed accolse la domanda riconvenzionale.

La Corte d'Appello, sostanzialmente, confermò il merito della decisione di primo grado (pur con diverso ancoraggio motivazionale).

La Corte territoriale affermò che

- per il rimborso delle anticipazioni sostenute dall'amministratore si applicavano le norme sul mandato e, segnatamente, l'art. 1720 c.c., in combinato disposto con i principi in materia di condominio;

- di conseguenza, affinché il credito fosse liquido ed esigibile,

- era necessario un controllo da parte dell'assemblea condominiale,
- che non poteva essere implicito nell'approvazione del bilancio, peraltro contestato da alcuni condomini

- il bilancio consuntivo, peraltro, riportava un *mero calcolo aritmetico* relativo a costi sostenuti/quote incassate, *inidoneo a provare il credito* dell'amministratore
- *non risultava* da alcun verbale che *l'amministratore avesse anticipato le spese*, né erano stati allegati i *documenti giustificativi* degli esborsi sostenuti in quanto la documentazione allegata era poco chiara e comprensibile e, pertanto, *inidonea a provare i fatti per come descritti dall'appellante* dai verbali di approvazione dei bilanci
- *manca* la *prova* attestante le *anticipazioni* di cassa asseritamente effettuate dal cessato amministratore, con l'*indicazione della tipologia di spesa e del soggetto beneficiario*, né erano state allegate le *relative ricevute di pagamento*, **era priva di fondamento la domanda di rimborso delle anticipazioni.**

Non pago di queste conclusioni, ricorreva per cassazione il cessato amministratore, ma il suo ricorso veniva rigettato.

Con l'unico motivo, deduceva il ricorrente la violazione e falsa applicazione degli artt. 1720 c.c. e ss., sostenendo che le norme sul contratto di mandato impongano la restituzione delle somme anticipate dal mandatario per l'espletamento dell'incarico, in presenza della prova documentale rappresentata dai bilanci condominiali e dalla conseguente approvazione dei medesimi. Il credito del ricorrente sarebbe provato dal dato obiettivo costituito dal bilancio consuntivo, da cui si evincerebbero le anticipazioni in danaro operate dal ricorrente, e dalla sua approvazione da parte dell'assemblea.

Motivo che la Corte reputa infondato sulla scorta del seguente percorso argomentativo, che non fa che confermare un orientamento che può dirsi consolidato.

Una premessa: la questione di diritto posta all'attenzione del collegio attiene all'**idoneità del bilancio consuntivo, regolarmente approvato dall'assemblea, a costituire prova idonea del credito dell'amministratore nei confronti del condominio per le somme anticipate nel corso del mandato.**

Ricorda la Corte (e conferma) il suo consolidato ammaestramento:

- consolidato in giurisprudenza il principio secondo cui il **credito dell'amministratore** per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio **si fonda sul contratto tipico di amministrazione che intercorre con i condomini**, al quale, per quanto non disciplinato nell'art. 1129 c.c., si applicano le disposizioni di cui alla sezione I, capo IX, titolo III, libro V, del codice civile (sul mandato)
- sull'onere della prova (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498) è l'amministratore a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute:
 - **l'amministratore**, secondo quanto disposto dall'art. 1720 c.c., deve offrire la prova degli **esborsi effettuati**,
 - mentre **i condomini**, quali mandanti, sono **tenuti a rimborsargli** le anticipazioni da lui effettuate
- sull'efficacia probatoria della deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo (Cassazione civile sez. II, 10/02/2023, n.4179; Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153):

- se anche si evidenzia colà un **disavanzo tra le entrate e le uscite**,
- ciò **non permette di ritenere dimostrato**, in via di prova deduttiva, che la **differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio**, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate
- ciò in quanto l' **approvazione** del rendiconto recante un disavanzo tra le somme spese e quelle incamerate dal condominio per effetto dei versamenti eseguiti dai condomini o per altra causa, **non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto** il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente

Questa progressione argomentativa conferma quanto in precedenza ritenuto dalla Corte:

a. (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153), **il mero disavanzo di cassa non esclude che l'amministratore possa aver utilizzato provviste aliene** di cui aveva soltanto la disponibilità, come ad esempio, da fondi derivanti da altra gestione

b. (Cass. Civ., Sez. II, 23.7.2020, n.15702; Cass. Civ. Sez. II, 25.2.2020, n.5062) **l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale** consegnatagli dal precedente, così come **un pagamento parziale**, a titolo di acconto di una maggiore somma, **non costituiscono prove idonee del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini** per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili

c. (Sez. 2, Sentenza n. 3892 del 14/02/2017), così definendosi i **presupposti necessari per ritenere riconosciuto il credito restitutorio dell' amministratore**: il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute **non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità** che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere **idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita**, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo .

Quindi, una conclusione che è quasi un principio di diritto: **non costituendo l'approvazione del rendiconto ricognizione del debito del condominio nei confronti dell'amministratore, era onere del predetto dare la prova dell'anticipazione di dette somme in favore del condominio.**

Non risultando tale onere effettivamente ed efficacemente assolto, bene ha fatto la Corte di Appello a rigettare la domanda del professionista:

- sia per assenza di alcun verbale da cui risultasse che questi avesse anticipato le spese,
- sia per la carenza di allegazione dei documenti giustificativi delle spese sostenute, come quietanze, fatture o ricevute di pagamento.

- risarcimento del danno da infiltrazioni d'acqua e di umidità: risponde il condominio o la proprietà solitaria (la disciplina previgente, che – tuttavia – non si discosta di molto da quella attuale: 1117 co. III°) -

Della problematica inerente l' invocabilità dell'art. 1117 cc si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/09/2025, n.25442.**

La decisione in commento è resa sulla base di quanto definito dal vecchio testo dell'art. 1117 n° 3 c.c., ma al cosa non muta di molto con la riforma (se non una maggior individuazione degli impianti presunti di proprietà comune) in entrambi i casi il punto di congiunzione tra proprietà solitaria e

comune essendo sempre dato dal **punto di diramazione ai locali di proprietà individuale** dei singoli condomini.

Per completezza:

- **vecchio testo:** 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

- **nuovo testo:** 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, **gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti** fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche

La Corte d'Appello di Bologna, in riforma della decisione di primo grado, respingeva l'azione volta ad ottenere la condanna del proprietario dell'appartamento sovrastante per plurimi episodi di infiltrazioni d'acqua e umido, che avevano interessato l'unità immobiliare sottostante.

Le convenute chiamavano in causa il Condominio, ritenendolo obbligato a concorrere nelle spese di riparazione, che – a sua volta – spiegava manleva verso la compagnia di assicurazione e l'impresa che aveva effettuato le riparazioni dei guasti provocati dalle infiltrazioni. La comproprietaria dell'immobile da cui provenivano le infiltrazioni, era intervenuta volontariamente in causa.

All'esito, il Tribunale condannava le sole comproprietarie al risarcimento, osservando che i danni erano di due differenti tipologie causali:

- un primo pregiudizio dipendeva dalla rottura della colonna di scarico (stato di degrado della colonna di scarico comune incassata nel muro condominiale)
- altre infiltrazioni erano state provocate dal malfunzionamento della cassetta di alimentazione dello scarico del bagno (adduzione della cassetta interna del water)

La Corte territoriale, pur rilevando che la sentenza di primo grado non era stata impugnata nella parte in cui aveva escluso la responsabilità del Condominio, ha condannato quest'ultimo al pagamento delle spese di entrambi i gradi di causa, poiché – a suo dire – responsabile dei danni.

La cassazione della sentenza è chiesta dal Condominio.

La Corte accoglie il ricorso rilevando che:

- la censura non è volta ad ottenere una modifica della motivazione, ma ad evitare che passi in giudicato la statuizione che ha dichiarato la responsabilità del condomino, risultato vincitore, per i danni alla proprietà dell'attore
- il ricorrente, dunque, ha interesse a censurare la pronuncia potendo essa fare stato, riguardo alla dichiarata responsabilità per le infiltrazioni, e fondare una nuova richiesta di risarcimento.

Si può- dunque – affermare la violazione degli artt. 1117 e 2051 c.c., posto che:

- ai sensi dell'art. 1117, comma primo, n. 3 c.c., nel testo in vigore prima della modifica di cui all'art. 1 della L. 220/2012, sono oggetto di proprietà comune, se il contrario non risulti dal titolo, anche le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli impianti idrici e fognari fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza
- la **presunzione di proprietà comune ex art. 1117, n. 3, c.c.** (Cass. 583/2001; Cass. 12894/1995, **non può estendersi, invece, a quella parte dell'impianto di scarico ricompresa nell'appartamento dei singoli** condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva)
- (Cass. 7044/2020) del non perfetto funzionamento dell'impianto di scarico ricompreso nella proprietà solitaria (cioè, dal punto di derivazione in poi) e dei danni provocati alle proprietà sottostanti **rispondono i condomini e non il Condominio**, non essendo le infiltrazioni provocate da una parte comune di cui quest'ultimo possa essere considerato custode ai sensi dell'art. 2051 c.c. .

Poi un ulteriore passaggio (sulla fondatezza del motivo che riguarda le spese di lite) che può esser di interesse, non essendo inusuale la problematica in caso di chiamata in causa della compagnia.

Precisa la Corte che bisogna distinguere (Cass. 4275/2024; Cass. 33013/2024):

a) il diritto al rimborso delle spese di lite sostenute dall'assicurato per la chiamata in causa, che scaturisce dalla sentenza ed ha per presupposto la soccombenza reale o virtuale dell'assicuratore nei confronti dell'assicurato;

b) il diritto alla rifusione delle spese di resistenza ex art. 1917, comma 3, c.c., che deriva dal contratto di assicurazione e prescinde da una pronuncia di condanna dell'assicurato nei confronti del terzo;

c) il diritto alla rifusione delle spese di soccombenza ex art. 1917, comma 1, c.c. ossia quelle che l'assicurato è condannato a pagare al terzo vittorioso, che trova fondamento nel contratto di assicurazione ed incontra il limite del massimale.

-procedura di mediazione e poteri dell'amministratore. Ancora su approvazione rendiconto: principio di cassa, di competenza o misto? Prevalenza della sostanza sulla forma, secondo il canone dell'effettività. -

Di particolare interesse (anche processuale) la decisione assunta da **Cassazione civile sez. II, 16/09/2025, n.25446**.

Un condomino impugnava la delibera assembleare che congruitava il consuntivo di gestione e approvava il preventivo. A fondamento del gravame, adduceva il fatto che gli strumenti contabili risultavano formulati *secondo il criterio misto cassa-competenza, anziché per cassa, in spregio al Regolamento condominiale, alle regole di redazione del bilancio e all'accordo raggiunto tra il Condominio e l'attore in sede di mediazione*, nonché lamentando una serie di illegittimità ed incongruità presenti nella documentazione fornita.

Il Tribunale rigettava la domanda proposta, il condomino soccombente interponeva appello che veniva – peraltro – rigettato, sulla scorta dei seguenti rilievi:

- a seguito dell'entrata in vigore dell'**art. 1130 - bis cod. civ., il rendiconto condominiale ha ormai una struttura complessa** e si compone di diversi documenti, che **non si prestano - per la loro natura - ad essere redatti secondo un unico criterio, di cassa o di competenza**. Così, mentre il

registro di contabilità presuppone l'adozione del criterio di cassa (dovendo in esso essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti di entrata ed uscita, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione: art. 1130 n. 7 cod. civ.), la situazione patrimoniale esige la rilevazione e registrazione di fatti contabilmente rilevanti secondo il criterio della competenza, posto che se redatta secondo il criterio di cassa sarebbe solo una duplicazione del conto entrate/uscite;

- l'accordo concluso in sede di mediazione dal precedente amministratore condominiale concerneva l'impugnazione di una diversa delibera assembleare

- benché la partecipazione dell'amministratore alla mediazione fosse stata autorizzata dall'assemblea esso non risultava opponibile al Condominio, in quanto non ratificato dall'assemblea.

Ricorreva per cassazione il condomino soccombente.

A) il primo motivo

Riguardava la dedotta violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130 - bis nonché 1130 e 1135 cod. civ.,

- la funzione e i requisiti del rendiconto dell'amministratore alla luce della novella di cui alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, impongano all'amministratore un **nuovo obbligo di rendicontazione, ex art. 1130 - bis cod. civ.**, che si aggiunge a quello già previsto dagli artt. 1130, n. 10 (*rendiconto condominiale annuale della gestione*), 1129 (*convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto*) e 1135, comma 2, n. 3) (*approvazione del preventivo delle spese occorrenti per l'esercizio*) cod. civ.
- il rendiconto condominiale ex art. 1130 - bis cod. civ. si compone di tre diversi documenti, e ha la finalità di rendere nota la **situazione patrimoniale** del condominio;
- il rendiconto annuale ex artt. 1130, n. 10, 1129 e 1135, comma 2, n. 3) cod. civ., invece, riguarda l'**operato dell'amministratore**, nelle due forme del rendiconto preventivo e consuntivo: il secondo ha, quindi, la funzione di sottoporre al vaglio dei condòmini l'operato dell'amministratore, verificando che l'impiego delle somme erogate dai condòmini abbiano effettivamente raggiunto le destinazioni stabilite dall'assemblea nel rendiconto preventivo.
- il rendiconto dell'amministratore non può che essere redatto secondo il criterio di cassa, l'unico che consente a ciascun condòmino l'immediata individuazione delle voci di entrata e di spesa, anche con specificità delle partite, permettendogli in tal modo di sollevare contestazioni.

Il motivo, Adduce la Corte, non può esser condiviso.

*

alcune precisazioni di natura sistemica

in ordine all'asserita duplicazione dell'obbligo di rendiconto.

a) la riforma attuata con legge dell'11 dicembre 2012, n. 220 ha **reso complessa ed articolata la gestione contabile del condominio**, arricchendo la redazione del rendiconto condominiale di cui all'**art. 1130 - bis cod. civ. (di fatto assimilabile ad un bilancio)** con dettagli tecnico-contabili ritenuti necessari per la veritiera e trasparente registrazione degli accadimenti economico-finanziari riguardanti il condominio.

b) le norme di riferimento (artt. 1129, 1130, 1130 - bis) consentono di identificare i principali **elaborati contabili** che contribuiscono alla costruzione del rendiconto.

- **art. 1130 cod. civ.**, norma generale, annovera, tra la documentazione più significativa:
 - il **registro di anagrafe condominiale** (contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento: art. 1130, n. 6);
 - il **registro di contabilità**, ove sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita (art. 1130, comma 1, n. 7);
 - la **documentazione inerente alla propria gestione** riferibile sia al rapporto con i condòmini, sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio (art. 1130, comma 1, n. 8);
 - lo **stato dei pagamenti degli oneri condominiali** e delle eventuali liti in corso (art. 1130, n. 9);
 - il **rendiconto condominiale** annuale della gestione (art. 1130, n. 10).
- **art. 1130 - bis cod. civ.**, invece, si pone in un rapporto di *specialità* rispetto alla norma precedente, le disposizioni ivi contenute si concentrano e sintetizzano la **documentazione contabile** (in parte anticipata dall'art. 1130 cod. civ.: è il caso sia del registro di contabilità, sia del rendiconto condominiale: art. 1130, rispettivamente nn. 7 e 10) che costituisce *parte integrante ed indispensabile del rendiconto condominiale annuale*, costituito dal
 - registro di contabilità,
 - riepilogo finanziario,
 - nota sintetica esplicativa della gestione

Il collegamento secondo il rapporto di genera a specie esclude che vi possa essere un doppio rendiconto, distintamente afferente, da un lato, la situazione patrimoniale del condominio e, dall'altro, la gestione dell'amministratore.

c) indipendentemente dalla caratura documentale ciò che la legge impone all'amministratore è lo **svolgimento e restituzione ai condòmini delle attività gestionali indicate nell'art. 1130, nn. 6 - 10, cod. civ.** e, in particolare, per quel che qui rileva,

- la tenuta di un'unica rendicontazione annuale composta da tre diversi elaborati tecnici, ciascuno avente funzioni gestionali diverse:
- 1. un prospetto (**registro di contabilità**, o libro di cassa, o registro cronologico delle entrate e delle uscite), che deve **evidenziare i vari movimenti di entrata e di uscita di cassa**, in maniera analitica ed in sequenza cronologica in rispetto del loro accadimento, in modo da poter consentire *ai condòmini amministrati un'accurata verifica* in ordine alla rispondenza delle entrate e delle uscite rispettivamente con le quote incassate da ogni singolo condòmino e con le spese pagate ai fornitori
- 2. un diverso prospetto (**riepilogo finanziario, o stato patrimoniale**) che puntualizzi e riepiloghi il complesso di **informazioni circa lo stato degli elementi dell'attivo e del passivo**, tenendo conto anche delle gestioni pregresse, al fine di definire
 - 2.1. la consistenza patrimoniale del fabbricato
 - 2.2. consentire il controllo della tenuta contabile, nel quale saranno pertanto riportate le quote condominiali non ancora rimosse (*crediti*) e gli impegni di spesa non evasi (*debiti*).

- 3. un **nota esplicativa**, consistente in una **relazione particolareggiata** che espone i *tratti più salienti caratterizzanti la gestione contabile*, e le loro conseguenze, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

*

la sintesi

a) il **rendiconto condominiale**, a norma dell'art. 1130 - bis cod. civ., deve specificare nel registro di contabilità le voci di entrata e di uscita, documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie;

b) il **riepilogo finanziario e nella nota sintetica** esplicativa della gestione saranno riportati i dati inerenti alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28257 del 09/10/2023: *il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis c.c., deve specificare nel registro di contabilità le voci di entrata e di uscita, documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Affinché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, c.c., occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis c.c. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione.*).

c) la funzione della documentazione è quella (attraverso l' inescindibile operare dei suoi tre componenti) di **informare i condomini sulla reale situazione patrimoniale del condominio** quanto ad entrate, spese e fondi disponibili

d) la loro mancanza può determinare -indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa - **l'annullabilità** della deliberazione assembleare di approvazione (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 33038 del 2018 *L'obbligo di preventiva informazione dei condomini, in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea, risponde alle finalità di far conoscere ai convocati l'oggetto essenziale dei temi da esaminare. Ne discende che, in considerazione della ratio dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto di informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera, l'amministratore non è obbligato a depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini, che ne facciano richiesta, di prendere visione ed estrarre copia, a loro*

spese, della documentazione contabile in modo tale da soddisfare il diritto di informazione della regolarità della contabilità.).

*

né cassa, né competenza: criterio misto

All'affermazione di un rigore formale nel richiedere la presenza di tutti i tre documenti contabili previsti dall'art. 1130 bis (registro, riepilogo e nota) si accompagna – e per la prima volta espressamente – il richiamo (attraverso un canone di effettività finalistica) il ripudio di un criterio chiuso di redazione, e l'adozione di un criterio che potremmo definire misto.

Infatti, nel rigettare la censura di invalidità della deliberazione assembleare, impugnata per violazione di norma di diritto, consistente, nella specie, nella dedotta illegittimità del rendiconto condominiale ex art. 1130 - bis cod. civ. per violazione del "criterio di cassa", oppone la Corte:

- il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, documenti contabili che compongono il rendiconto, sono certamente **ispirati dallo scopo di realizzare l'interesse del condòmino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili** ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di **informazione** dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato, potremmo aggiungere nella prospettiva della partecipazione consapevole alla vita del condominio
- il **rendiconto**, nella sua parte economica, precede
 - l'elencazione delle spese eseguite dall'amministratore per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio;
 - l'esercizio dei servizi comuni;
 - gli interventi innovativi o di manutenzione straordinaria.
 - per la parte finanziaria, il rendiconto deve rendere intelligibili ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione.
- La riforma ha cambiato prospettiva: **il rendiconto**
 - **non** può più essere redatto per **sola cassa** (ossia con la sola indicazione delle entrate e degli esborsi effettuati nell'anno),
 - **ma** deve essere redatto **anche per competenza**, in quanto quest'ultima modalità contabile prevede che ci sia
 - **l'indicazione specifica** degli impegni di spesa:
 - realizzati nell'anno e pagati nello stesso anno e di competenza di tale esercizio;
 - quelli non pagati ma di competenza dello stesso anno (che pertanto rappresentano debiti);
 - **l'indicazione specifica** delle
 - quote ordinarie e straordinarie previste e deliberate e incassate nell'anno;
 - sia quelle previste e deliberate nell'anno, pertanto di competenza dello stesso, ma non incassate nell'anno (quindi rappresentanti i crediti nella situazione patrimoniale).
 - La **sintesi** tra l'aspetto economico e quello finanziario si innerva nel **bilancio**,

- deve contenere (tra l'altro) il registro cronologico dei movimenti di cassa,
- risolvendosi, dunque, in un sistema misto cassa-competenza.

*

La sostanza (dimensione economica e dimensione finanziaria) prevale sulla forma

In ogni caso, conclude la Corte, ogni caso, il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, che costituisce una specificazione del principio della

- correttezza e veridicità dell'informazione contabile
- e del principio di chiarezza, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci
- effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione.

Per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale

- non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società
- è piuttosto, sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1370 del 18/01/2023, Rv. 666900 – 01)
- non occorre nemmeno che entrate e spese siano trascritte nel verbale assembleare,
- o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame,
- potendo l'assemblea procedere sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore
- la documentazione allegata deve dare **prova** delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

*

quando l'approvazione del “bilancio” è contraria a legge?

E' quasi un principio di diritto quello cristallizzato alla fine di questo articolato percorso.

Affinché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, cod. civ., **occorre accertare** (è valutazione di fatto che spetta al giudice di merito), che

1. dalla **violazione dei diversi criteri di redazione** dettati dall'art. 1130 - bis cod. civ. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio e i risultati di cui il bilancio invece dà conto,
2. che comunque dai **documenti** di cui il bilancio si compone ex art. 1130 bis c.c. (registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione) non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione (Cass. n. 28257 del 2023), sotto il profilo ultimo dell' intelligibilità delle voci di entrata ed uscita.

§§§

B) il secondo motivo

Deduceva, poi, il ricorrente la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 167,115, comma 1, e 183, comma 6, n. 1, cod. proc. civ. e la falsa applicazione del D.Lgs. n. 28/2010, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ. con riferimento all'obbligo assunto dall'amministratore precedente (in sede di accordo di mediazione) ad utilizzare il criterio di cassa nella redazione del rendiconto – Al di là di valorizzazioni processuali che qui non interessano, rileva la Corte esser il motivo infondato per ciò che attiene i **poteri conciliativi dell'amministratore**.

- ai sensi del comma 3 dell'art. 71 - quater disp. att. cod. civ. (vigente al tempo dell'accordo transattivo concluso in mediazione, 19.04.2012), l'amministratore di condominio (a differenza di quanto previsto dalla novella c.d Cartabia, che *attribuisce un'autonoma legittimazione all'amministratore a' fini del promuovimento e della partecipazione alla procedura di mediazione, salva approvazione dell'accordo raggiunto dalla maggioranza dell'assemblea, con la maggioranza semplice qualificata richiesta per l'autorizzazione alla lite*) è legittimato a partecipare alla procedura di mediazione obbligatoria solo previa delibera assembleare di autorizzazione, non rientrando tra le sue attribuzioni, in assenza di apposito mandato, il potere di disporre dei diritti sostanziali rimessi alla mediazione
- spetta, infatti, all'assemblea (e non all'amministratore) il "potere" di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10846 del 08/06/2020; Cass. Sez. 2, 16/01/2014, n. 821; Cass. Sez. 2, 25/03/1980, n. 1994).

In concreto la Corte di prossimità ha accertato la delibera di assemblea straordinaria del 28.03.2011 autorizzava il precedente amministratore a partecipare alla mediazione, ma - ai fini dell'opponibilità del contenuto della transazione infine raggiunta - *occorreva anche la ratifica dell'assemblea*, ex art. 71 - quater, comma 5, disp. att. cod. civ. (oggi: art. 5 - ter D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, che ne riproduce sostanzialmente il testo) che così recita: "*La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma*, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata".

- opposizione a decreto ingiuntivo ed oneri per uso e godimento della piscina condominiale: gli oneri condominiali fanno carico al titolare di diritti reali sul bene. -

Di oneri condominiali e riparto spese (riferita a piscina condominiale) si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/09/2025, n.25578**,

Il condmino proponeva opposizione avverso il decreto provvisoriamente esecutivo con cui gli era stato ingiunto in favore del Condominio il pagamento di quanto dovuto per quote condominiali relative alla manutenzione della piscina, la cui ripartizione era stata approvata con delibera condominiale, non impugnata.

Il Tribunale di Messina rigettava l'opposizione e condannava la società opponente alle spese di lite.

Avverso la suddetta sentenza proponeva appello l'opponente, ma la Corte di Appello, con sentenza, rigettava il gravame sulla base delle seguenti argomentazioni:

- il diritto della condomina di poter usufruire della piscina condominiale derivava da un vincolo contrattuale, più precisamente da atto pubblico con il quale l'appellante aveva acquistato,

contestualmente agli immobili non appartenenti al Condominio, anche un posto auto nel suddetto Condominio, nonché l'uso della piscina e degli impianti;

- la ripartizione delle spese di manutenzione della piscina condominiale era stata adottata con delibera non impugnata dall'appellante né censurata per vizi della volontà o altri vizi comportanti nullità nella formazione della delibera, quale titolo contrattuale che dà diritto al Condominio di pretendere il pagamento della quota di spese gravante sulla ricorrente;

- non era stata data prova dell'imputazione dei pagamenti da questa vantati rispetto alle somme oggetto di ingiunzione, anziché ad altri esercizi diversi da quelli considerati nella delibera non impugnata;

- quanto al pagamento di partecipazione alle spese per il posto auto, spettava all'opponente dare idonea prova della circostanza per cui il posto auto portante l'indicato codice identificativo, corrispondesse in realtà ad altro posto auto, nell'imputazione dei pagamenti effettuati..

Contro tale sentenza ricorre per cassazione la soccombente, che la Corte rigettava, rilevandone l'inammissibilità.

Tale era la censura distesa con il primo motivo, che deduceva la violazione degli artt. 1135 e 1137 cod. civ., Deduceva di *non rivestire la qualifica di condomina* e, quindi, di non esser tenuta al pagamento del corrispondente onere.

Censurava, poi, la statuizione in merito alla *mancata impugnazione della delibera*, trattandosi di delibera inefficace nei suoi confronti quale titolo per il pagamento. Adduceva, perciò, di non avere alcun onere di impugnazione della delibera nel rispetto dei termini dell'art. 1137 cod. civ.

La corte, pur correggendo al motivazione della sentenza di primo grado, riteneva l'infondatezza del motivo.

Dalla sentenza impugnata risultava che a favore della società ricorrente, mediante atto pubblico, era stato costituito un **diritto di uso e di godimento della piscina condominiale**.

Ribadendo precedente, consolidata, giurisprudenza la Corte conferma che (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15222 del 30/05/2023; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16613 del 23/05/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 27162 del 25.10.2018) **l'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni dall'effettivo titolare di diritto reale, ad esclusione dei titolari di diritti aventi natura di diritto personale di godimento**

Poiché la ricorrente risultava titolare di un diritto reale di uso della piscina, era certamente abilitata ad impugnare la delibera sulle relative spese di manutenzione.

In rito rileva poi che la ricorrente aveva omissis di riportare proprio l'elemento decisivo su cui esso si fonda (cioè la delibera di spesa, con l'elenco dei partecipanti ad essa, e l'indicazione della presenza o meno della ricorrente alla seduta) *impedendo, così, alla Corte di verificare la sua regolare partecipazione all'assemblea*.

Anche i successivi motivi, che entrambi pongono questioni relative alle *imputazioni dei pagamenti in relazione alle voci di spesa ripartite* in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, sono infondati.

Ribadisce la Corte:

a. il 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 (cfr. Sez. U - , Sentenza n. 9839 del 14/04/2021).

b. nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso, ex art. 63 disp. att. c.c., per la riscossione di contributi condominiali, **il giudice può sindacare sia la nullità della deliberazione assembleare a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale delibera, dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale, mentre non assumono rilievo le contestazioni del condomino intimato circa la consistenza probatoria dei documenti giustificativi delle spese rendicontate**, dovendo gli stessi essere controllati in sede di approvazione e di eventuale impugnazione del bilancio (cfr. Sez. 2 - Ordinanza n. 2460 del 02/02/2025)

c. le censure in esame, con cui si fanno valere **errori nel riparto in concreto** delle spese condominiali, **dovevano essere formulate mediante tempestiva impugnazione della delibera** del 18.7.2008 nel termine di cui all'art. 1137 cc, discutendosi di annullabilità e non certo di nullità (cfr. sul criterio distintivo SS.UU sentenza n. 9839/2021), ma ciò non risulta l'opponente abbia fatto.

- una questione di particolare rilevanza da decidere in pubblica udienza. Tabelle millesimali: rettifica, modifica o revisione solo nel caso di errore vizio del consenso o errore inteso in senso materiale e non giuridico riferito al momento, nonché necessità di far riferimento non al momento delle definizioni delle tabelle, bensì a quello effettivo, indipendentemente dalla ricorrenza di fattori sopravvenuti -

Attendiamo una decisione con sentenza (in pubblica udienza) sulla problematica afferente la determinazione dei millesimi, come affermato da **Cassazione civile sez. II, 29/09/2025, n.26360**

Gli attori convenivano al giudizio del Tribunale il condominio, in persona dell'amministratore, deducendo che la tabella millesimale era errata e non esprimeva il reale valore delle unità immobiliari. Gli attori chiedevano di accertare il loro diritto a ottenere la modifica e/o la revisione della tabella e di disporre la revisione della medesima.

Il Tribunale accoglieva la domanda e disponeva che la tabella millesimale coincidesse con quella redatta dal consulente tecnico d'ufficio.

Il condominio, proponeva appello

- contestando la legittimazione passiva dell'ente di gestione, trattandosi di causa che doveva essere proposta nei confronti di tutti i condomini contraddittori necessari;
- nel merito, sosteneva l'erroneità della sentenza laddove aveva riconosciuto la sussistenza di un errore nel riparto delle quote.

Gravame rigettato dalla Corte di Appello, con sentenza avverso la quale alcuni condomini proponevano ricorso per Cassazione, resistito da altri condomini che anzitutto eccepevano l'inammissibilità del ricorso perché non proposto dal Condominio, ma da alcuni condomini.

L'ricorso si ancorava ai seguenti motivi:

- **primo motivo**: "violazione e falsa applicazione degli artt. 12 delle disposizioni sulla legge in generale, 69 disp. att. c.c., 102 e 112 c.p.c., nullità della sentenza impugnata e di quella di

primo grado in relazione ai n. 3, 4 e 5 dell'art. 360 c.p.c.": a differenza di quanto ritenuto dai giudici di merito, nel caso in esame

- si è di fronte a un'**ipotesi di litisconsorzio necessario tra tutti i condomini non vertendosi in materia di revisione**;
- infatti, in tema di millesimi sono astrattamente configurabili tre ipotesi:
 - "**rettifica**" nel caso di **errore originario nella formazione**,
 - "**modifica**" nel caso di **mutamento** delle condizioni di **una parte dell'edificio**
 - "**revisione**" nel caso di cui al **comma 2 dell'art. 69 disp. att. c.c.** (*revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento*) e per quest'unica ipotesi vi è la possibilità di citare in giudizio il solo amministratore e non tutti i condomini, revisione che si ha allorché si accerti la **sussistenza di rilevanti modifiche strutturali intervenute in una o più singole unità immobiliari**
- **secondo motivo**: "violazione e falsa applicazione degli artt. 69 disp. att. c.c., 2697 c.c., omessa e insufficiente motivazione in relazione ai nn. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c.": la giurisprudenza è costante nell'affermare che i valori delle unità immobiliari e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio **vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento**, e la tabella che li esprime è soggetta ad **emenda solo**
 - in relazione a **errori di fatto e di diritto** attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari al momento della loro redazione, ovvero a **circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni** che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori.

La Corte rileva che:

Il secondo motivo pone la questione dell'*interpretazione della nozione di **errore** che giustifica, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., **la rettifica o modifica della tabella millesimale che esprime i valori proporzionali delle singole unità immobiliari, anche nell'interesse di un solo condomino e con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, del codice civile.*** La giurisprudenza della Corte (in tal senso Cass., n. 3001/2010):

a. il "**momento normativo** di individuazione dei valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva ai singoli condomini, e del loro proporzionale ragguaglio in millesimi a quello dell'edificio, **è quello di adozione del regolamento**: la tabella che li esprime è soggetta a **emenda** soltanto

- in relazione a **errori, di fatto o di diritto**, che attengano alla determinazione degli **elementi necessari al calcolo** del valore delle singole unità immobiliari,
- a **circostanze sopravvenute** attinenti alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori"

b. si afferma anche che (vedere ad esempio Cass. n. 1848/2018): errore di diritto o semplice divergenza?:

- "**l'errore** il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, **non coincide con l'errore vizio del consenso**, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c.,
- ma consiste, per l'appunto, nella **obiettiva divergenza** tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito", ove il *richiamo alla effettività*

sembra potere ricomprendere anche il valore attuale delle unità immobiliari, non necessariamente determinato da circostanze sopravvenute attinenti alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni.

Questa seconda questione, appunto: *revisione delle tabelle millesimali solo nel caso di errore vizio del consenso o errore inteso in senso materiale e non giuridico riferito al momento, nonché necessità di far riferimento non al momento delle definizioni delle tabelle, bensì a quello effettivo, indipendentemente dalla ricorrenza di fattori sopravvenuti, dice la Corte*, introduce una questione di diritto di particolare rilevanza, in relazione alla quale il Collegio ritiene opportuna la trattazione in pubblica udienza.

- un principio generale rilevante anche in ambito condominiale: cattiva manutenzione del manto di copertura del fabbricato e risarcimento dei danni per equivalente, e condanna all'equo indennizzo equo indennizzo per il ridotto godimento della proprietà solitaria -

Non resa in specifica controversia condominiale (ma certamente di interesse per il condominio) la decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 30/09/2025, n.26450**

L'attore convenne in giudizio tutti i condomini chiedendone la condanna all'esecuzione dei *lavori necessari alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni di acqua piovana subite dai due appartamenti di proprietà attorea, ricollegabili alla cattiva manutenzione del manto di copertura del fabbricato, dei cornicioni, dei canali di gronda e dei pluviali.*

Domandò, inoltre, che costoro fossero condannati al risarcimento dei danni per equivalente, nonché di "condannare altresì i convenuti stessi ad equo indennizzo per il ridotto godimento dei due appartamenti in oggetto".

Il Tribunale accolse la domanda, condannando i convenuti all'esecuzione delle opere indicate nella relazione della espletata CTU, ma rigettando la domanda di "equo indennizzo". La Corte d'Appello ha poi accolto il gravame spiegato dall'attore, condannando i condomini convenuti altresì al risarcimento della somma di Euro 40.000,00, determinata equitativamente in base ai prezzi degli affitti degli immobili ad uso residenziale e stagionale nell'ambito del territorio in cui si trovava il condominio.

I condomini proponevano ricorso per Cassazione, deducendo la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112, 115, 163 n. 4), 167 e 702-bis c.p.c., per avere la Corte d'Appello accolto la domanda di "equo indennizzo per il ridotto godimento dei due appartamenti" in totale assenza di specifiche allegazioni a sostegno della relativa pretesa. Questo motivo è ritenuto fondato dalla Corte, con conseguente assorbimento di tutti gli altri.

Questo il percorso decisionale assunto

- è giurisprudenza pacifica e consolida quella in forza della quale il proprietario ha pieno diritto di usare e godere della cosa propria secondo la naturale destinazione della stessa, per cui ***qualsiasi intervento di un terzo diretto a limitare detto uso o godimento costituisce turbativa del diritto di proprietà sul bene e legittima il proprietario a chiedere non solo la tutela in forma specifica, mediante cessazione di tale turbativa e ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, ma anche il risarcimento dei danni***; arrivando spesso alla conclusione che il danno, in tale ipotesi, è in re ipsa, in quanto automatica conseguenza della limitazione del godimento e della diminuzione temporanea del valore della proprietà,

senza neppure che vi sia necessità di una specifica attività probatoria, salva concreta determinazione del danno stesso in sede di liquidazione, cui eventualmente procedere anche in via equitativa

- in fattispecie analoga a quella per cui è causa, si era così affermato che la **compressione o la limitazione del diritto di proprietà** di un immobile, che siano causate dall'altrui fatto dannoso - nella specie, infiltrazione di acqua proveniente da terrazze di copertura dell'edificio condominiale - sono **suscettibili di valutazione economica**
 - non soltanto se ne derivi la necessità di una **spesa ripristinatoria** (c.d. danno emergente) **o di perdita dei frutti della cosa** (c.d. lucro cessante),
 - ma anche se la **compressione e la limitazione del godimento siano sopportate dal titolare con suo personale disagio o sacrificio**.
- Il problema diviene – allora- quello della quantificazione del danno (Cass. n. 33439 del 2019):
 - resta a carico del proprietario il relativo onere probatorio, che può essere assolto altresì mediante presunzioni semplici,
 - il giudice può fare ricorso anche ai parametri del cosiddetto danno figurativo, trattandosi di casa di abitazione, come quello del valore locativo della parte dell'immobile del cui godimento il proprietario è stato privato
 - sul punto sono intervenute le Sezioni Unite (sentenze n. 33645 e n. 33659 del 2022), che hanno precisato che
 - **il proprietario è tenuto ad allegare la concreta possibilità di godimento andata perduta e lo specifico pregiudizio subito**, di cui, a fronte della puntuale contestazione del convenuto, è chiamato a fornire la prova anche mediante presunzioni o richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza
 - se comunque, il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento **non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa**, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato (si veda anche Cass. n. 30791 del 2024)
 - vi è quindi uno specifico onere di allegazione:
 - onere da assolvere entro la maturazione delle preclusioni processuali assertive, che cristallizzano il thema decidendum
 - e che deve avere ad oggetto fatto produttivo del danno-evento alla cosa di proprietà, che possa essere posto a base del ragionamento deduttivo da accertare in giudizio
 - l'attore indichi nella domanda, o comunque entro il termine per precisare la stessa, quegli (a) **elementi di fatto noti che consentano di risalire, in via di presunzione**, al fatto ignoto, e cioè alla lesione – conseguenza (b) non basta **la proposizione di una domanda risarcitoria non può essere limitata alla prospettazione della condotta**, in tesi colpevole, della controparte, produttiva di danni nella sfera giuridica di chi agisce in giudizio

- l'attore deve mettere il convenuto in condizione di conoscere quali pregiudizi vengono imputati al suo comportamento, a prescindere dalla loro esatta quantificazione e dall'assolvimento di ogni onere probatorio al riguardo (Cass. n. 691 del 2012)
- l'allegazione esigibile dall'attore deve, quindi, concernere fatti precisi e specifici del caso concreto, essere cioè circostanziata, non potendo invero risolversi in mere enunciazioni di carattere del tutto generico e astratto, eventuale ed ipotetico (Cass. n. 10527 del 2011; n. 21060 del 2016; n. 7604 del 2025).

In concreto questo onere, afferma la corte, non è stato assolto: a fronte della richiesta di condanna dei convenuti "ad equo indennizzo per il ridotto godimento dei n. 2 appartamenti in oggetto":

- la nozione di "indennizzo", in senso proprio, richiama una responsabilità patrimoniale per attività lecita,
- la domanda è stata intesa come rivolta a conseguire un risarcimento danni da responsabilità per fatto illecito, trattandosi dei danni cagionati ad una porzione di proprietà esclusiva dai condomini di un edificio, quali custodi dei beni e dei servizi comuni, perciò obbligati ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, ex art. 2051 c.c. (Cass. n. 7044 del 2020)
- la domanda di condanna dei convenuti "ad equo indennizzo per il ridotto godimento dei n. 2 appartamenti" non poteva, pertanto, dirsi comprensiva del danno subito per lo svolgimento negli immobili dell'attività di affittacamere, trattandosi di elemento di fatto non espressamente allegato nell'atto introduttivo o comunque entro il termine per la maturazione delle preclusioni assertive.

Ed ecco esternato quasi un principio di diritto: la liquidazione equitativa del lucro cessante, nella specie per perdita di guadagno conseguente al precluso o ridotto svolgimento di un'attività commerciale nell'immobile danneggiato, sopperisce alla impossibilità o notevole difficoltà della dimostrazione del preciso ammontare del pregiudizio, ma non incide sul preventivo onere di esposizione, fra i fatti costituenti le ragioni della domanda, della effettiva destinazione economica del bene e della concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento perduta.

andrea andrich
avvocato in venezia