

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E...CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Gennaio 2026

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

particolare interesse in questo numero

424 ancora sull' impugnazione della delibera assembleare: compenso dell'amministratore e pendenza della procedura per la nomina giudiziale di un amministratore: la questione prorogatio (nella disciplina previgente)

471 impugnazione di delibera, 1130 bis c.c. e obblighi di diligenza, completezza e veridicità in sede di rendiconto

558 ancora sull' invalidità del verbale nel caso di mancata dell'indicazione nominativa dei condòmini presenti (personalmente o per delega) e delle loro quote di partecipazione

1098 impugnazione delibera, spese straordinarie di riparazione e delibera di dismissione dell'impianto. Riparazioni, innovazioni, opere "non necessarie": limite ai miglioramenti riferita alla gravosità e voluttuarietà. Ancora su distacco e riparto della spesa: riparazione di impianto già esistente (è gestione ordinaria) ed installazione ex novo (è innovazione)

1105 ancora su B&B in condominio e violazione del regolamento contrattuale. E' negatoria servitutis l'azione volta a far cessare l'abuso nella quale il proprietario (indipendentemente dalla possibilità di spiegare l'azione nei confronti del conduttore) è litisconsorte necessario. L divieto di destinazione è servitù atipica

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

GENNAIO 2026

128 in tema di concause nella determinazione dell'evento dannoso

424 ancora sull'impugnazione della delibera assembleare: compenso dell'amministratore e pendenza della procedura per la nomina giudiziale di un amministratore: la questione prorogatio (nella disciplina previgente)

427 impugnazione delibera assembleare e validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di uno solo dei comproprietari pro indiviso

471 impugnazione di delibera, 1130 bis c.c. e obblighi di diligenza, completezza e veridicità in sede di rendiconto

558 ancora sull'invalidità del verbale nel caso di mancata dell'indicazione nominativa dei condòmini presenti (personalmente o per delega) e delle loro quote di partecipazione

561 ancora su c.d. condominio minimo (pari uso ed innovazioni)

563 ancora sulla ritualità della convocazione: l'annullamento della delibera di nomina ha efficacia costitutiva e, quindi, non è immediatamente esecutiva

619 condominio ed appalto: ancora sulle distinte responsabilità di direttore dei lavori e progettista

1095 impugnazione della delibera ed errore nella contabilizzazione: 1123 c.c. e suddivisione della spesa in parti eguali in caso di una utilizzazione separata da parte di un gruppo di condomini: la questione delle tabelle millesimali parziali

1098 impugnazione delibera, spese straordinarie di riparazione e delibera di dismissione dell'impianto. Riparazioni, innovazioni, opere "non necessarie": limite ai miglioramenti riferita alla gravosità e voluttuarietà. Ancora su distacco e riparto della spesa: riparazione di impianto già esistente (è gestione ordinaria) ed installazione ex novo (è innovazione)

1105 ancora su B&B in condominio e violazione del regolamento contrattuale. E' negatoria servitutis l'azione volta a far cessare l'abuso nella quale il proprietario (indipendentemente dalla possibilità di spiegare l'azione nei confronti del conduttore) è litisconsorte necessario. L divieto di destinazione è servitù atipica

1107 e **1108** due decisioni quasi gemelle: 1107 e 1108 lavori di ristrutturazione, quorum deliberativi, definizione del voto nel verbale ed interpretazione della delibera assembleare quale contratto. Limiti alle innovazioni, aspetto architettonico e adeguatezza informativa dell'o.d.g.

1109 condominio e canone per il servizio idrico: la questione conguaglio. La conferma delle SS.UU. su copertura dei costi. Una conferma sulla rilevanza probatoria del contatore.

1831 una prestazione di servizi in favore di un condominio determina una pronuncia sull'inesistenza della motivazione tra l'esecuzione di un intervento di idropittura e fornitore della medesima

1990 in una controversia condominiale due precisazioni di rilevanza strettamente processuale sulla ctu percipiente e sul principio di non contestazione

1996 condominio, gravi vizi, locali interrati e responsabilità (solidale) di progettista e direttore dei lavori

2013 ancora sulla questione delle aree accessorie a parcheggio

- in tema di concause nella determinazione dell'evento dannoso -

Di copertura assicurativa si occupa **Cassazione civile sez. III, 02/01/2026, n.128.**

Il proprietario di un appartamento facente parte del condominio convenne quest'ultimo avanti il Tribunale, per ottenerne la condanna – previo accertamento della sua responsabilità - al risarcimento dei danni dalla stessa subiti, in quanto il locale soggiorno/pranzo e la zona dell'angolo cottura del suo appartamento erano stati interessati da una fuoriuscita di liquami maleodoranti straripati dal lavello e causati dall'ostruzione di una tubazione di scarico della rete fognaria condominiale. Il Condominio contestò le avverse domande e chiese di essere autorizzato a chiamare in causa la sua assicuratrice della responsabilità civile, onde essere eventualmente manlevato dalle conseguenze negative del giudizio. La Compagnia si costituì, contestando la domanda attorea e quella di manleva.

Il Tribunale di Latina accertò l'esclusiva responsabilità del Condominio convenuto e lo condannò al pagamento del risarcimento liquidato, altresì accogliendo la domanda di manleva.

La compagnia propose appello, chiedendo dichiararsi l'inoperatività della garanzia e il rigetto della domanda di manleva, con applicazione in subordine delle condizioni di polizza, compreso il previsto "sottolimito" di Euro 1.000,00 a sinistro per l'occlusione.

La Corte d'Appello rigettò l'impugnazione, rilevando che – ferma la responsabilità del Condominio, peraltro neppure contestata dallo stesso – *la causa dell'allagamento era da ricercare nel sottodimensionamento della condotta di scarico condominiale e nella conseguente occlusione*; che il difetto costruttivo della condotta aveva indirettamente concorso alla causazione del sinistro; che tra le garanzie specifiche di polizza figurava la rottura accidentale e la occlusione condutture con massimale e con franchigia. Tuttavia, in mancanza dell'allegazione del documento indicato dall'appellante – l'appello sul punto non poteva essere accolto, sussistendo un contrasto tra le due suddette clausole, così come risultanti dalla polizza, inserite in contratto predisposto da uno solo dei contraenti, sicché, nel dubbio, esse andavano interpretate contro il predisponente, ai sensi dell'art. 1370 c.c.

Il ricorso della compagnia veniva accolto, rilevando la Corte che:

- la Corte ha del tutto frainteso le risultanze del documento di polizza, riportato in ricorso, all'evidenza **confondendo il valore dell'immobile dichiarato in contratto (il quale costituisce il necessario parametro per i fini di cui all'art. 1908 c.c. nell'assicurazione contro i danni) col massimale per la specifica tipologia di sinistro** da occlusione di tubazioni (il quale costituisce il tetto massimo dell'obbligazione dell'assicuratore di patrimoni, quale è l'assicurazione della r.c.), e così incorrendo nella violazione dell'art. 1362 c.c., non avendo correttamente ricercato la comune volontà dei contraenti e, invece, falsamente applicando l'art. 1370 c.c., posto che non è configurabile alcun contrasto circa il contenuto delle due clausole
- un tanto perché la previsione di un "sottolimito" per detta tipologia di sinistro, infatti, era del **tutto legata dal valore dell'immobile** e nessun dubbio poteva insorgere nell'interprete, se solo si fosse proceduto alla ricerca della comune intenzione dei contraenti al riguardo muovendo dal significato letterale delle parole e pur a prescindere dalla mancata allegazione delle condizioni generali di contratto.

Inammissibile risultava, invece, il ricorso con riferimento alla
Questo è il punto che interessa di più:

- la Corte d'Appello ha accertato che il sinistro per cui è processo era stato sì determinato dal sottodimensionamento della condotta condominiale, dunque da un difetto di costruzione o progettazione, ma quale mera concausa (e, per di più, indiretta), unitamente alla occlusione, evidentemente ritenuta preponderante, il che rendeva operativa la garanzia
- per cui si trattava di evento rilevante – come concausa – nella prospettiva di operatività della polizza;
- si trattava, dunque, di un di un accertamento fattuale, riservato al giudice del merito, peraltro, non adeguatamente censurato in questa sede di legittimità.

- ancora sull'impugnazione della delibera assembleare: compenso dell'amministratore e pendenza della procedura per la nomina giudiziale di un amministratore: la questione prorogatio (nella disciplina previgente)-

Ancora di invalidità della delibera assembleare: **Cassazione civile sez. II, 08/01/2026, n.424**

Il condomino chiedeva fosse dichiarata la nullità o l'annullamento della delibera dell'assemblea, convocata dall'ex amministratore dimissionario.

Con dette determinazione questi era stato autorizzato a partecipare a un procedimento di mediazione, era stato approvato il preventivo di gestione ed il relativo riparto, era stato disposto il pagamento del compenso dell'amministratore in prorogatio fino alla sostituzione e, pur in mancanza di specifica previsione nell'ordine del giorno, era stato affidato ad un condomino l'incarico di provvedere alla gestione del verde condominiale e al pagamento delle spese conseguenti.

Il Tribunale rigettò l'impugnazione.

Si evidenziava che risultava innanzitutto irrilevante altra sentenza passata in giudicato, che aveva annullato altra delibera, pure convocata dall'amministratore dimissionario e pure avente ad oggetto il compenso di quest'ultimo. Si rimarcava che l'annullamento era conseguito al fatto che, al momento della convocazione, era già pendente procedura per la nomina giudiziale di un amministratore. Quindi, la delibera impugnata conteneva la manifestazione di una chiara volontà dei condomini di avvalersi dello stesso amministratore, in regime di prorogatio, fino alla nuova nomina e che si trattava di delibera confermativa e sostanzialmente ricognitiva di altra precedente non impugnata, in cui l'amministratore aveva presentato le dimissioni e che conteneva le stesse statuizioni.

La Corte di appello rigettò il gravame, con decisione impugnata dai condomini soccombenti, che – tuttavia (e discostandosi nella sostanza da un diverso recente orientamento di legittimità) – la Corte disattese sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

Veniva dedotta la *violazione e falsa applicazione dell'art. 1129, comma 8, cod. civ. per avere la Corte d'Appello erroneamente ritenuto che sia possibile, in assenza di divieto espresso, incaricare l'amministratore dimissionario di provvedere a determinati adempimenti, dietro compenso deliberato dall'assemblea*; in particolare, avrebbe erroneamente ritenuto legittima la delibera sebbene avesse consentito all'amministratore dimissionario, in difetto del relativo potere ex art. 1129, comma 8 cod. civ., di occuparsi della gestione di atti non urgenti; in tal senso avrebbe indicato

un precedente di questa Corte non applicabile alla fattispecie perché relativa alla precedente formulazione dell'art. 1129 cod. civ.

Queste le ragioni del rigetto del gravame.

Secondo la Cassazione, la Corte d'Appello ha esplicitamente affermato che risulta accertata sin dal primo grado

- **la chiara volontà dei condomini di volersi avvalere dello stesso amministratore**, fissando il relativo compenso,
- **di voler versare le rate previste nel bilancio preventivo fino alla nomina del nuovo amministratore**;
- dall'esame degli atti risulta che con la deliberazione impugnata, all'unanimità dei presenti (per 883 millesimi), **l'assemblea ha approvato il bilancio preventivo** con le seguenti precisazioni: "*compenso dell'amministratore in prorogatio per le sue prestazioni come approvato nell'assemblea* in base al vecchio tariffario firmato fino alla nomina di un nuovo amministratore".

La controversia è decisa sulla base della disciplina ante riforma, ma con un disteso sicuramente rilevante anche nel nuovo ordinamento).

Si rileva che l'art.1129 cod. civ., nella formulazione precedente la modifica introdotta dall'art. 9 della legge 11/12/2012 n. 220, recante la "riforma del condominio", prevedeva al secondo comma che *l'amministratore durasse in carica un anno e potesse essere revocato in ogni tempo dall'assemblea*; al terzo comma, aggiungeva che poteva "altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità".

Nell'interpretazione di questo articolo (sostanzialmente non dissimile – nella sostanza- dal nuovo testo, considerato la modifica dell'attuale comma ottavo, sulla durata annuale ulteriormente prorogabile di egual periodo, interpretato nel senso della automatica cessazione dell'incarico, dopo il biennio) si deve ritenere – dice la Cassazione - che

- **all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, permangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio**, come indicate nell'art. 1130 cod. civ.;
- questa cosiddetta **prorogatio dei poteri non è né limitata al tempo strettamente necessario** alla fase di trapasso dal vecchio al nuovo amministratore, **né circoscritta alle facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale**, correlata alla finalità di assicurare il detto trapasso,
- le funzioni che il codice civile elenca al suindicato **art. 1130** sono selezionate dallo stesso legislatore quali **essenziali ed imprescindibili** per la vita normale ed ordinaria del condominio stesso: è, dunque, proprio nella esigenza di assicurare l'adempimento, senza soluzione di continuità, di queste attribuzioni che l'istituto della prorogatio dei poteri è stata ritenuta applicabile anche alla carica di amministratore di condominio: dato che rileva a contestare la contraria affermazione della "drastica riduzione dei poteri alla cessazione della nomina, desunta dal comma ottavo del nuovo testo dell'art. 1129)

- **nel periodo di cosiddetta gestione interinale, l'amministratore, decaduto o dimissionario, deve, in forza della prorogatio dei poteri, provvedere ai compiti assegnatigli per legge,**
- l'amministratore, dunque, deve **poter disporre dei mezzi finanziari necessari** e, quindi, deve predisporre il preventivo delle spese occorrenti e farlo approvare dall'assemblea dei condomini, con la relativa ripartizione tra questi ultimi, per provvedere, poi, alla riscossione, ai sensi di legge, dei contributi così ripartiti (così Cass. Sez. 2, n. 3588 del 25/03/1993, con indicazione di numerosi precedenti; conf. Cass. Sez. 2, n. 19436 del 08/07/2021; Cass. Sez. 6 - 2, n. 7699 del 19/03/2019; Cass. Sez. 2, n. 12120 del 17/05/2018; Cass. Sez. 6 - 2, n. 14930 del 13/06/2013; Cass. Sez. 2, n. 18660 del 30/10/2012; Cass. Sez. 2, n. 1405 del 23/01/2007; Cass. Sez. 2, n. 4531 del 27/03/2003; Cass. Sez. 2, n. 5083 del 25/05/1994).

Afferma la Corte, con significativa precisazione, che **questa interpretazione deve essere mantenuta anche dopo la riformulazione degli art. 1129 e 1130 cod. civ. ad opera della legge n. 220/2012.** Ciò in quanto su tratta di disposizione trasfusa nel decimo e undicesimo comma e, ancora una volta, è rimasta centrale,

- rispetto alla **naturale scadenza dell'incarico dell'amministratore, la volontà dell'assemblea che deve provvedere alla nuova nomina, salva la possibilità anche del singolo condomino di sollecitare la nomina giudiziale del nuovo amministratore;**
- al successivo art. 1130, poi, sono state **ribadite e ulteriormente precisati i compiti indispensabili dell'amministratore.**

La conclusione: **non è, dunque, venuta meno o modificata l'essenzialità delle attribuzioni dell'amministratore per la vita ordinaria del Condominio, come espressa all'art. 1130 cod. civ.,** né la presunzione di volontà dell'assemblea condominiale necessaria ad assicurare lo svolgimento di quelle attribuzioni.

Quel che sostantivamente rileva, quindi, **al fine di limitare i poteri dell'amministratore in proroga, unicamente rilevante la manifestazione di volontà contraria dell'assemblea** dei condomini alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico.

Quo si inserisce una interessante chiosa sul **comma ottavo del nuovo art. 1129 cod. civ.,** secondo cui "alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto... ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi": questa disposizione **non riguarda i poteri dell'amministratore (perimetrati dall'art. 1130 c.c.,** operanti anche in caso di prorogatio), ma **esplicita il permanere della sua responsabilità, anche se cessato dall'incarico, rispetto alle situazioni di emergenza potenzialmente pregiudizievoli** per il Condominio e i condomini.

Nel concreto: la Corte d'Appello ha correttamente applicato questi principi laddove ha sottolineato che la delibera oggetto del presente giudizio, nella parte relativa alla volontà di avvalersi dell'amministratore dimissionario fino alla nomina del nuovo amministratore e, poi, di approvare il bilancio preventivo 2015/2016 e il compenso dell'amministratore "è quindi sostanzialmente

confermativa e ricognitiva della precedente", senza alcuna manifestazione, da parte dell'assemblea dei condomini, della volontà contraria a continuare ad avvalersi del precedente amministratore.

Questa presunzione, si precisa, rende irrilevanti sia le intervenute dimissioni che la consegna del registro anagrafico del condominio per consentire la convocazione dell'assemblea finalizzata alla nomina del nuovo amministratore.

Con riferimento alla validità della delibera, ribadisce la Corte che *la pronunzia di annullamento di una delibera assembleare riveste unicamente un **effetto caducatorio** e non anche un effetto costitutivo per l'assemblea o per l'amministratore*: in tal senso, può dirsi che l'efficacia preclusiva e precettiva del giudicato di annullamento di una delibera condominiale è meramente negativa, in quanto pone soltanto un limite all'esercizio dell'attività di gestione dell'assemblea, impedendole di riapprovare un atto affetto dagli stessi vizi, atto che sarebbe altrimenti a sua volta invalido. Nel caso concretamente sottoposto all'esame della Corte, non si trattava di reiterazione dei medesimi vizi, ma solo di delibera che confermava il contenuto della precedente.

Un'efficacia più intensa può essere riconosciuta soltanto al giudicato di invalidità caduto su una deliberazione avente contenuto negativo, che abbia, cioè, respinto proposte o richieste (parimenti impugnabile ai sensi dell'art. 1137 c.c.: Cass. Sez. 2, 14/01/ 1999, n. 313), dovendo da esso discendere un obbligo di assumere la decisione illegittimamente rigettata (Cass. Sez. 2, n. 2127 del 29/01/2021).

La Corte sottolinea – conclusivamente – che il fondamento delle attribuzioni dell'amministratore (e, dunque, della loro operatività all'atto della prorogatio) va ricondotta allo *svolgimento dei compiti necessari alla vita ordinaria del condominio ed alla conferma della conforme volontà dei condomini*. La sentenza (distinto il contenuto caducatorio dalla invalidità di una delibera negativa) si distende anche a trattare del **c.d. obbligo informativo**: quel che rileva è la sufficiente informazione dei condomini, in ordine alle delibere di spesa da assumere: per principio consolidato, **l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale** dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione.

Ne segue che l'eventuale **genericità di questo avviso**, considerata la sua finalità, **non comporta l'invalidità della delibera** condominiale, qualora risulti che il condomino, sia pure aliunde, fosse sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea (Cass. Sez. 2, n. 63 del 09/01/2006).

- impugnazione delibera assembleare e validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di uno solo dei comproprietari pro indiviso -

Di impugnazione di delibera assembleare si occupa **Cassazione civile sez. II, 08/01/2026, n.427**.

Gli attori impugnavano la delibera assembleare con cui era stata approvata, in loro assenza, la proposta dei condomini di installazione di un ascensore nella scala E.

Il Condominio chiese fosse dichiarata la cessazione della materia del contendere perché la delibera impugnata era stata annullata con successiva delibera; in subordine e in riconvenzionale, chiese di

accertare la legittimità della suddetta delibera e la sussistenza del diritto dei condomini alla collocazione dell'ascensore ex art. 1102 cod. civ.

Il Tribunale dichiarò la cessazione della materia del contendere, condannando parte convenuta alle spese in favore degli attori.

La Corte d'Appello di Palermo, in accoglimento dell'appello proposto dai condomini la cessazione della materia del contendere ricorreva unicamente rispetto all'impugnazione della prima delibera revocata, dichiarò la validità della seconda delibera e, in conseguenza, il diritto dei condomini della scala E alla collocazione di un ascensore all'interno delle parti comuni ex art. 1102 cod. civ.

Rilevava la Corte territoriale:

- andava escluso un vizio della delibera impugnata per mancata convocazione della condomina, potendosi *presumere che ella fosse venuta a conoscenza della convocazione dell'assemblea dalla comunicazione effettuata al marito* e non risultando necessaria, ex art. 1136 comma VI, cod. civ., la convocazione in forma scritta di ciascun condomino;
- aggiunse che, in ogni caso, *i coniugi non avevano trasmesso nei termini il titolo di proprietà*, come loro specificamente richiesto dall'amministratore, al fine di rendere nota la sussistenza della loro comproprietà dell'immobile;
- in fatto, stabilì che gli interessi dei condomini fossero stati adeguatamente contemperati atteso che l'installazione dell'ascensore, necessaria agli appellanti in ragione delle loro condizioni di salute, implicava una modifica della larghezza della scala comunque pienamente conforme ai limiti di 80 cm. stabiliti dal D.Lgs. n. 81/2008.

Nel rigettare il gravame la Corte di Cassazione rilevava che il condomino regolarmente convocato (come, nella specie, gli altri tre ricorrenti, rispetto ai quali veniva affermato il difetto di legittimazione) **non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica**, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ., modificato dall'art. 20 della legge 11 dicembre 2012, n. 220.

Si richiama - a proposito - il principio, espresso dalla sentenza delle Sezioni unite di questa Corte n. 4806 del 07/03/2005, secondo cui *la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta non la nullità, ma l'annullabilità* della delibera condominiale, è inevitabile concludere che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetti, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 cod. civ., *unicamente al singolo avente diritto pretermesso*, atteso che l'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea, non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti; in altri termini, la delibera assembleare è annullabile sulla base del giudizio riservato al soggetto privato portatore di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la predisposta invalidità, esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento (in ultimo, Cass. Sez. 2, n. 10071 del 28/05/2020; Cass. Sez. 2, n. 9082 del 18/04/2014).

Di contro, al Corte reputa fondato il gravame proposto dalla condomina legittimata. Ciò perché:

- la validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di uno dei comproprietari pro indiviso di piano o di porzioni di piano di un condominio **può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo** della convocazione stessa (nella specie, trattandosi di coniugi comproprietari di un appartamento, conviventi in pieno accordo e senza contrasto di interessi tra loro, è stato ritenuto presumibile che l'invito notificato ad uno di essi per l'assemblea condominiale fosse stato portato a conoscenza anche dell'altro: Cass. Sez. 2, n. 1206 del 16/02/1996; Sez. 2, n. 12119 del 11/11/1992)
- principio che , tuttavia, è stato ritenuto operante, con riguardo **ad affari di ordinaria amministrazione, anche in riferimento alla partecipazione di almeno uno** dei comproprietari all'assemblea: quel che in tal caso è stato ritenuto rilevante, infatti, è l'ulteriore presunzione che anche il coniuge non attinto da comunicazione formale abbia preso parte alla deliberazione perché rappresentato dall'altro coniuge, avendo conferito all'altro coniuge, sia pure informalmente, il potere di rappresentanza (Cass. Sez. 2, n. 8116 del 27/07/1999).

Nel caso concretamente sottoposto al suo esame (e da qui l'accoglimento del corrispondente motivo) sull'innovazione consistente nell'installazione di un ascensore per eliminazione di barriere architettoniche, **il coniuge regolarmente convocato non risulta, dalla sentenza, aver partecipato alla deliberazione.**

Rilevante (ed è affermazioni che si allinea alla consolidata affermazione sull'irrelevanza, nel diritto condominiale, del canone dell'apparenza) è il richiamo alla c.d. anagrafe condominiale: non ha importanza – chiosa la Cassazione – l'omissione della trasmissione, da parte dei coniugi, nel termine fissato dalla specifica nota dell'amministratore, del titolo di proprietà con la specificazione della sussistenza di una comunione: sul punto, infatti, la Corte richiama il proprio orientamento, secondo il quale **all'assemblea condominiale deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, indipendentemente dalle avvenute comunicazioni all'amministratore, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1136, comma 6 cod. civ. sull'acquisizione dello status di condomino e sulle conseguenti legittimazioni** (Cass. Sez. 2 - 6, n. 10824 del 24/04/2023).

- impugnazione di delibera, 1130 bis c.c. e obblighi di diligenza, completezza e veridicità in sede di rendiconto -

Ancora di rendiconto si occupa **Cassazione civile sez. II, 08/01/2026, n.471.**

I Condomini impugnanti contestavano la legittimità della delibera condominiale muovendo contestazioni solo sul punto avente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo.

Si lamentava la *non correttezza del bilancio dell'esercizio*, che riportava un disavanzo di Euro 481,39 nella situazione patrimoniale al 31.10.2018, nonché *l'assenza dell'elenco dei fornitori* o, comunque, l'indicazione di importi non corretti con riguardo a taluni di essi.

LA domanda era rigettata dal Tribunale, mancando un pregiudizio economico apprezzabile per gli attori, ritenendo, altresì, non provati i vizi relativi all'elenco fornitori. Gravame rigettato dalla Corte di Appello, la cui sentenza veniva impugnata – senza successo – dai condomini soccombenti.

Ribadiva la Corte orientamenti che possono qualificarsi come assolutamente consolidati:

a. ai sensi dell'art. 1130-bis cod. civ., **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, che compongono il rendiconto, **sono 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 (per tutte, di recente: Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14428 del 29/05/2025)

b. la prospettazione in domanda di una ragione di **invalidità** della deliberazione assembleare impugnata, consistente, nella specie, nella dedotta illegittimità del rendiconto condominiale ex art. 1130-bis cod. civ. (disposizione introdotta dalle legge n. 220 del 2012 ed entrata in vigore il 18 giugno 2013), **perché non composto da registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa della gestione**, con indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, e in violazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza, **obbliga il giudice del merito, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 cod. proc. civ.), a prendere in esame il profilo oggetto di doglianza**. Tuttavia, nel caso di specie:

- ricorrenti ribadiscono la segnalazione di talune incongruenze nei conteggi, relativi al disavanzo in bilancio di Euro 481,39, nonché l'assenza di un elenco analitico dei fornitori, ritenendo che tanto sia sufficiente ad ammantare di assenza di trasparenza l'intero bilancio consuntivo 2017/2018;
- tuttavia non lamentano l'assenza di uno o più dei documenti contabili che compongono il rendiconto, ovvero la loro errata modalità di redazione, censurando in concreto l'adozione di criteri di redazione non trasparenti.

c. Quindi:

c.1 "In tema di condominio negli edifici, per la validità della delibera di approvazione del rendiconto **non è necessaria la presentazione da parte dell'amministratore all'assemblea di una contabilità redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società**, dovendo ritenersi sufficiente, in applicazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, **una contabilità idonea a rendere intelligibili le voci di entrata e di spesa**, con le relative quote di ripartizione, che contenga in ogni caso l'indicazione delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi eseguiti, come di ogni altro elemento fattuale idoneo a consentire l'individuazione e il vaglio da parte dell'assemblea delle modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14428 del 29/05/2025).

c. 2. **non occorre 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.

Dall' applicazione di questi principi generali, il rigetto del gravame, perché – in sintesi –:

- le doglianze avanzate non si traducono in un concreto pregiudizio per l'interesse generale alla veridicità del bilancio
- l'eventuale mala gestio dell'amministratore potrà, invece, essere perseguibile mediante domanda di revoca per gravi irregolarità, ex art. 1229, comma 12, nn. 3, 4 e 7 cod. civ. (questione che non era fatta oggetto di impugnazione)

- ancora sull' invalidità del verbale nel caso di mancata dell'indicazione nominativa dei condòmini presenti (personalmente o per delega) e delle loro quote di partecipazione -

Presenta una specificità il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 09/01/2026, n.558**

Il Tribunale annullava le deliberazioni assunte dall'assemblea del Condominio per la mancanza, nel relativo verbale, dell'*indicazione nominativa dei condòmini presenti (personalmente o per delega) e delle loro quote di partecipazione* al Condominio; omissione che, determinando un vizio relativo alla regolare costituzione dell'assemblea, comportava l'invalidità di tutte le deliberazioni assunte in quella sede.

Nel Rigettare il ricorso la Corte rileva:

a. era infondato l'eccezione di mancata autorizzazione assembleare dell'amministratore alla proposizione del ricorso. Essendo l'amministratore l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 cod. civ., in forza dell'attribuzione conferitagli dall'art. 1130, n. 1, cod. civ., e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., allo stesso spetta altresì la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23254 del 20/08/2021; Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

b. il gravame è infondato (e, dunque, è causa di annullabilità della delibera la **mancata indicazione nominativa dei condòmini presenti (personalmente o per delega) e delle loro quote di partecipazione**, perché questa omissione impediva ai condòmini di aver elementi **per valutare la regolare costituzione dell'assemblea**, atteso che

b.1. manca la prova dell'invio – gravante sul Condominio - dell'elenco dei condòmini votanti quale allegato al verbale,

b. 2 detto elenco non era neppure espressamente menzionato come allegato (essendo stato prodotto in giudizio su foglio separato e non firmato)

c. in ogni caso, l' elenco **non conteneva l'indicazione di tutti i condòmini presenti, con i corrispondenti millesimi, ovvero recava l'indicazione nominativa degli astenuti e di quelli che avevano votato contro**, nonché del **valore complessivo delle rispettive quote millesimali**, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il quorum richiesto dall'art. 1136 cod. civ.

c. tali indicazioni – chiosa il giudice di legittimità – **sono aspetti non "formali"**, bensì incidenti sulla **validità della delibera** (per tutte Cass. n. 40827 del 2021), e per questo a suo tempo censurati dagli odierni controricorrenti.

- ancora su c.d. condominio minimo (pari uso ed innovazioni) -

Anche di condominio minimo si occupa **Cassazione civile sez. II, 09/01/2026, n.561**

La proprietaria di una delle due porzioni abitative all'interno di un fabbricato conveniva, innanzi al Tribunale i proprietari dell'appartamento sovrastante al suo, per chiedere l'accertamento che le opere da loro eseguite in assenza di consenso, o di una delibera condominiale, erano illegittime.

Il Tribunale, nel rigettare la domanda, rilevava che *gli interventi sulle parti comuni eseguiti dai comproprietari a loro spese* (consistite nella modifica delle falde del tetto, installazione di sei lucernari, trasformazione di una finestra in lato ovest della facciata in un portafinestra, creazione nei locali inagibili del sottotetto di uno studio professionale, realizzazione di un marcapiano e di un cappotto termoisolante) *non avevano arrecato alcun pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, né avevano alterato il decoro architettonico dell'edificio.*

Concludeva, pertanto, affermando la legittimità degli interventi poiché rientravano nei **poteri del comproprietario previsti dagli artt. 1102 e 1120 cod. civ.**

Determinazione che la Corte di Appello confermava, rigettando il gravame.

Proponeva ricorso per Cassazione il condomino soccombente, che la Corte rigettava, sulla scorta della seguente progressione argomentativa:

- ove ricorra - come nel caso di specie – **l'ipotesi di un "condominio minimo", le modifiche delle parti comuni ex art. 1102 cod. civ.** che il singolo condòmino intende apportare a proprie spese per il miglior godimento di esse **non richiedono alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea all'unanimità o consenso del condominio minimo**, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini
- quindi: l'esecuzione delle opere, proprio perché **ricompresa nei diritti del comproprietario**, non necessitava del consenso dell'altra comproprietaria, né di una delibera adottata dall'assemblea del condominio
- nel **condominio minimo l'unanimità (non già la maggioranza, ai sensi dell'art. 1136, comma 2, cod. civ.,) dei condòmini è richiesta solo (a) per le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ., consistenti in una trasformazione della res, (b) ovvero in una sua modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale**, la consistenza, la struttura, con la conseguenza che, ove l'unanimità non sia raggiunta, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 cod. civ.

Quindi: i convenuti avevano **legittimamente realizzato le opere oggetto di contestazione:**

- ove si fosse trattato di modifiche alle parti comuni *non era necessaria l'unanimità* tra le due parti del condominio minimo;
- l'attrice aveva dimostrato che l'intervento dei convenuti sulle parti comuni avesse *alterato la destinazione* di queste ultime, ovvero avesse impedito all'attrice di farne parimenti uso secondo il suo diritto e non era stata data prova dall'attrice che l'intervento sulle parti comuni avesse alterato il decoro architettonico dell'edificio, ovvero avesse pregiudicato la stabilità o la sicurezza dell'immobile.

In definitiva, in entrambe le situazioni (modifiche alle parti comuni ovvero innovazioni) sarebbe stato rilevante per l'odierna ricorrente sostenere le sue affermazioni con prove idonee a contrastare il convincimento del primo giudice già innanzi al giudice d'appello.

- ancora sulla ritualità della convocazione: l'annullamento della delibera di nomina ha efficacia costitutiva e, quindi, non è immediatamente esecutiva -

Interessanti spunti si ricavano da **Cassazione civile sez. II, 09/01/2026, n.563**

Il condomino chiedeva fosse dichiarato l'annullamento e/o la nullità della delibera dell'assemblea condominiale per essergli stata *consegnata, la relativa convocazione, solo quando l'assemblea si era già svolta*, sollevava, inoltre, motivi di impugnazione nel merito della deliberazione condominiale.

Il Condominio nel costituirsi in giudizio contestava l'assunto, evidenziando che la convocazione de quo era stata spedita con raccomandata prima del termine minimo di cinque giorni, fissato dalla legge; chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda, per la sua infondatezza.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ma la Corte di Appello riformava la decisione, accogliendo il gravame del condominio: il Tribunale, secondo il giudice di appello, aveva applicato alla convocazione la disciplina della notificazione degli atti giudiziari a mezzo del servizio postale, ai sensi della L. 20/11/1982, n. 890 (v. in particolare art. 8), anziché le disposizioni del codice civile in tema di notifica degli atti unilaterali ricettizi (art. 1335 c.c.).

Questi gli interessanti spunti proposti dalla pronuncia di rigetto del ricorso.

A. sull'eccezione di carenza di ius postulandi in appello, il ricorrente aveva eccepito la nullità dell'atto di appello per carenza dello ius postulandi in capo al difensore, perché, a seguito dell'annullamento della delibera di nomina, questi non poteva conferire la procura al predetto difensore attesa l'esecutività della sentenza impugnata mai sospesa oltre che per l'evidente conflitto di interessi che imponeva quantomeno un'apposita delibera autorizzativa.

1) sull'efficacia della delibera di annullamento

Ribadisce la Corte (con ragionamento che può essere associato anche alla questione della prorogatio)

- al di fuori delle statuizioni di condanna consequenziali, le sentenze di accertamento (così come quelle costitutive) non hanno l'idoneità, con riferimento all'art. 282 cod. proc. civ., ad avere efficacia anticipata rispetto al momento del passaggio in giudicato, atteso che la citata norma, nel prevedere la provvisoria esecuzione delle sentenze di primo grado, intende necessariamente riferirsi soltanto alle pronunce di condanna suscettibili secondo i procedimenti di esecuzione disciplinati dal terzo libro del codice di rito civile. (Cass. Sez. 2, 26/03/2009, n. 7369)
- in conseguenza, la sentenza di primo grado non poteva incidere sugli effetti della delibera nella parte in cui aveva nominato l'amministratore che pertanto continuava ad esercitare legittimamente i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari: ciò, sembra di capire, non tanto sotto il profilo della prorogatio, quanto sotto quello della natura costitutiva (e, dunque, non immediatamente esecutiva) della decisione di annullamento: l'amministratore di condominio, pur se nominato con delibera dichiarata illegittima con

sentenza in primo grado, poteva validamente conferire procura al difensore al fine di proporre appello avverso la medesima sentenza.

2) sulla ritualità dell'avviso di convocazione

Anche qui si ribadiscono cose note.

- all'avviso di convocazione si deve applicare **l'art. 1135 c.c. e non la disciplina della notifica degli atti giudiziari**, sicchè quando il piego arriva al **domicilio** del destinatario si presume da questi conosciuto
- nel caso concreto, tale momento coincide con il giorno in cui **il portaflettere tentò di effettuare la prima consegna del piego raccomandato e lasciò l'avviso** di mancata consegna nella cassetta
- a fronte di tale emergenza, spettava al mittente l'onere della prova dell'avvenuto recapito del piego raccomandato all'indirizzo del destinatario, onere che, tuttavia, risulta in concreto pienamente assolto dal Condominio, mentre era a carico del destinatario la prova dell'impossibilità di aver acquisito, in concreto, l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà, prova (in concreto) non fornita.

In termini generali: la giurisprudenza di legittimità è monoliticamente orientata nel senso di affermare che in tema di condominio, **l'avviso di convocazione dell'assemblea, ex art. 66 disp. att. c.c.** (nel testo applicabile "ratione temporis", è noto che la nuova formulazione prevede tassative modalità formali di convocazione), è **un atto unilaterale recettizio onde, ai fini della prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio dimostri la data in cui esso è pervenuto all'indirizzo del destinatario**, ex art. 1335 c.c., con l'ulteriore conseguenza che, nell'ipotesi di invio dello stesso con lettera raccomandata, ove questa non sia consegnata per l'assenza del destinatario, detta data coincide con quella di **rilascio dell'avviso di giacenza** del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro. (Cass. Sez. 2, 06/10/2017, n. 23396)

Ciò in quanto l' 1335 cod. civ., al fine di ritenere fornita la prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio (sottoposto al relativo onere), in applicazione della presunzione dell'art. 1335 cod. civ. richiamato, **dimostri la data di pervenimento dell'avviso all'indirizzo del destinatario**, salva la possibilità per questi di provare di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia.

- condominio ed appalto: ancora sulle distinte responsabilità di direttore dei lavori e progettista -

Di **Cassazione civile sez. II, 12/01/2026, n.619**, par sufficiente richiamare un passaggio, sull'individuazione delle rispettive responsabilità che gravano sui professionisti incaricati di eseguire interventi sull'immobile condominiale.

Osserva la Corte (con una definizione che ha sicuramente portata generale):

- **le prestazioni del progettista e del direttore dei lavori sono diverse** e diversi sono i profili di valutazione dell'adempimento dell'una o dell'altra;

- il fatto che esse possano sorgere da un unico contratto **non incide sull'autonomia dell'una rispetto all'altra**, autonomia riverberantesi sulla causa petendi - diversa - sottesa all'una o all'altra, con la conseguenza che l'unica azione risarcitoria proposta sul presupposto che il professionista sia inadempiente rispetto ad entrambe le prestazioni non rende irrilevante stabilire se l'inadempimento sia stato effettivamente posto in essere sia in relazione al progetto che in relazione alla direzione dei lavori o solo per l'una o l'altra prestazione; ciò a prescindere dal fatto che in relazione al quantum la pretesa risarcitoria sia unica e possa essere dovuta - ma non necessariamente: l'ampiezza della responsabilità per la direzione dei lavori potrebbe non coincidere con quella per la progettazione - per intero anche per l'ipotesi di inadempimento accertato rispetto ad una sola delle prestazioni assunte
- la perimetrazione ha una portata anche a livello processuale: la diversità della prestazione del progettista rispetto a quella del direttore dei lavori rende possibile la formazione di giudicato interno sull'esclusione di responsabilità in relazione ad una di esse, perché ognuna delle prestazioni ha, sotto un profilo fattuale e giuridico, *caratteristiche proprie* che la identificano e la diversificano dall'altra
- l'ambito della prestazione professionale del direttore dei lavori è stato delineato già nella sentenza di questa Corte n. 10728/2008, alle cui indicazioni risultano essersi adeguate le pronunce successive, nei termini che seguono:
 - "In tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente presta un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi e non di risultati ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente - preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della "diligentia quam in concreto";
 - rientrano pertanto nelle obbligazioni del direttore dei lavori l'accertamento della conformità (a) sia della **progressiva realizzazione** dell'opera al progetto, (b) sia delle **modalità dell'esecuzione** di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, (c) nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a **garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi**;
 - pertanto, non si sottrae a **responsabilità** il professionista che **ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni** al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente;
 - in particolare l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati" (cfr. anche Cass. Sez. 2,

03/05/2016, n. 8700; Cass. Sez. 2, 24/04/2008, n. 10728; Cass. Sez. 2, 27/02/2006, n. 4366; Cass. Sez. 2, 20/07/2005, n. 15255, Cass. n.7336/2019).

- impugnazione della delibera ed errore nella contabilizzazione: 1123 c.c. e suddivisione della spesa in parti eguali in caso di una utilizzazione separata da parte di un gruppo di condomini: la questione delle tabelle millesimali parziali -

Di particolare interesse la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 19/01/2026, n. 1095**, che afferma degli interessanti principi.

La condomina ha impugnato la delibera, ritenendola lesiva dei propri diritti per l'erronea contabilizzazione di alcune voci del rendiconto consuntivo, più precisamente contestando *l'attribuzione di un addebito di Euro 283, quale saldo dei lavori effettuati per la sostituzione di una condotta di scarico delle acque nere di una porzione dell'immobile*, essendo la spesa stata suddivisa in parti uguali tra i condomini interessati anziché per millesimi di proprietà; contestava, altresì, la non corretta contabilizzazione di un costo derivante da una precedente sentenza sfavorevole al condominio.

Il Tribunale respingeva la domanda dell'attrice, ritenendo corretta la ripartizione in misura uguale tra gli utenti degli importi delle spese di rifacimento della colonna di scarico e corretta anche la ripartizione delle spese per il rifacimento dell'intercapedine condominiale.

La Corte di appello rigettava il gravame e la condomina ricorreva per Cassazione, incontrandone il favore sulla scorta del seguente rilievo.

Si doleva la ricorrente della violazione dell'art. 1123 c.c. e/o dei criteri che disciplinano la suddivisione delle spese tra i condomini aventi per oggetto il ripristino di impianti a servizio di una parte di essi: *erroneamente la Corte d'Appello ha ritenuto che, mancando nel condominio le tabelle parziarie, l'unico criterio giuridicamente corretto per ripartire una spesa tra un numero limitato di condomini risiederebbe nella ripartizione in parti uguali tra i medesimi*.

Per affermare la fondatezza del motivo la Cassazione si richiama la proprio orientamento, secondo il quale (si evoca: Cass. n. 1435/1966; si veda anche Cass. n. 12894/1995)

- a norma dell'**art 1123 c.c. le spese necessarie per la conservazione e riparazione delle parti comuni di un edificio in condomino vanno ripartite fra i condomini in misura proporzionale** al valore della proprietà di ciascuno;
- il fatto che le **tabelle millesimali** degli edifici in condominio esprimano il **valore** dei singoli appartamenti ragguagliandolo a quello dell'intero stabile, non impedisce che esse possano essere **utilizzate, ai fini della ripartizione delle spese condominiali**, anche nell'ipotesi in cui tali spese vadano suddivise, ai sensi dell'art. 1123, primo capoverso c.c. (probabilmente è un refuso, perché la citazione si riferisce chiaramente al secondo comma n.d.r.), fra i soli condomini che abbiano tratto utilità dalle opere eseguite;
- in caso di diversa utilitas il rapporto di valore fra i singoli appartamenti e il complesso delle unità immobiliari appartenenti ai condomini che hanno tratto utilità da tali opere ben può essere stabilito in base ai coefficienti millesimali indicati nelle tabelle, previa l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione .

Non può, dunque, esser condiviso l'argomento addotto dalla Corte d'Appello a fondamento della divisione in parti uguali, secondo cui, in assenza di **tabelle condominiali parziali**, non sarebbe possibile ripartire le spese riferendo i millesimi generali al condominio parziale, costituito dagli utilizzatori della colonna di scarico

Per altro verso, rimarca la Corte, dalla delibera di approvazione dell'esecuzione del lavoro non può essere ricavata l'approvazione di un criterio di ripartizione dei costi diverso da quello stabilito dal primo comma dell'art. 1123 c.c. (a conforto si invoca Cass. n. 791/2020).

- impugnazione delibera, spese straordinarie di riparazione e delibera di dismissione dell'impianto. Riparazioni, innovazioni, opere "non necessarie": limite ai miglioramenti riferita alla gravosità e voluttuarietà. Ancora su distacco e riparto della spesa: riparazione di impianto già esistente (è gestione ordinaria) ed installazione ex novo (è innovazione)-

Di sicuro interesse, anche considerando lo spettro degli argomenti trattati, è il dictum di **Cassazione civile sez. II, 19/01/2026, n. 1098**

Tutto si origina dall'impugnazione di una delibera assembleare. Gli attori citavano in giudizio il Condominio, al fine di sentir dichiarare la nullità parziale della delibera impugnata nella parte in cui aveva (a) *approvato a maggioranza il consuntivo per le spese straordinarie di riparazione dell'impianto di riscaldamento, addebitando a loro carico la quota spese*, (b) nonostante una precedente assemblea condominiale avesse *deliberato la dismissione dell'impianto centralizzato*, autorizzando i condomini a dotarsi di autonomi impianti di riscaldamento.

Nel costituirsi in giudizio, il condominio proponeva domanda riconvenzionale finalizzata alla condanna delle attrici al pagamento degli oneri condominiali, sulla base del consuntivo approvato dalla delibera impugnata.

Il Tribunale rigettava la domanda delle attrici, condannando le stesse al pagamento dei rispettivi oneri per la manutenzione straordinaria dell'impianto centralizzato.

Sull'impugnazione delle originarie attrici, la Corte d'Appello rigettava il gravame, evidenziando che la delibera di dismissione dell'impianto centralizzato aveva carattere meramente programmatico, mentre quella successiva aveva determinato le modalità di ripartizione dei costi per la "messa a norma" dell'impianto centralizzato, che l'assemblea condominiale aveva adottato il criterio di ripartizione delle spese consolidato nella giurisprudenza della Suprema Corte e poi trasfuso nella nuova formulazione dell'art. 1118 c.c.

Poichè le attrici-appellanti non avevano impugnato questa delibera di determinazione del criterio di riparto delle spese straordinarie di messa a norma dell'impianto comune, era inammissibile l'impugnativa della successiva delibera, che si era limitata a dare attuazione al detto criterio.

Decisione che le soccombenti impugnavano per Cassazione denunciando la violazione o falsa applicazione degli artt. 1139 e 1105 c.c., e l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, per non aver la corte di merito considerato che nell'ordine del giorno dell'assemblea non era stato inserito l'argomento della "revoca" della precedente statuizione assunta nell'ambito dell'assemblea precedentemente tenutasi.

Motivi che il giudice di legittimità ritiene infondati sulla scorta di questo argomentare.

Si ricorda che le Sezioni Unite (Cass., Sez. U, Sentenza n. 4806 del 07/03/2005; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 27292 del 09/12/2005, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4014 del 21/02/2007, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 17014 del 20/07/2010; cfr. altresì Cass., Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021) hanno chiarito che, in tema di condominio negli edifici, debbono **qualificarsi nulle** le delibere dell'assemblea condominiale

- prive degli elementi essenziali,
- con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume)
- con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea,
- che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto;

debbono, invece, **qualificarsi annullabili** le delibere

- con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea,
- adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale,
- affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea,
- genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione,
- che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (la sottolineatura è dello scrivente).

Ne consegue – chiosa la Cassazione - che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale (e, a maggior ragione, la deliberazione su un oggetto non contemplato nell'ordine del giorno) comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Poiché le ricorrenti non avevano mai impugnato la delibera condominiale del 9.7.2012 che aveva deciso l'esecuzione dei lavori, ma solo quella, successiva, con la quale erano state ripartite le spese straordinarie di riparazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, non potevano chiedere l'annullamento di quest'ultima.

non ne possono ora invocare l'annullamento ai sensi dell'art. 1137 c.c.

-

Uno specifico approfondimento è sviluppato con riferimento alla questione dismissione impianto di riscaldamento.

Precisa la Corte esser necessario distinguere (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4831 del 18/05/1994; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 238 del 12/01/2000), sotto il profilo della **riparazione** di un impianto di riscaldamento preesistente, nei casi in cui sia guasto o obsoleto,

a. **atto di straordinaria manutenzione**, in quanto diretto a **ripristinare** la funzionalità dell'impianto senza alcuna modifica sostanziale e funzionale dello stesso,

b. semplice **modifica migliorativa** (ma non mai innovazione) e non alle innovazioni, se ha lo scopo di consentire l'utilizzazione di una **fonte di energia più redditizia**, più economica o meno inquinante

E in questo contesto si inserisca la situazione sostanziale perimetrata dall'**art. 1120 c.c.**: la norma consente all'assemblea condominiale, sia pure con una particolare maggioranza, di disporre innovazioni, ma **non postula affatto che queste rivestano carattere di assoluta necessità.**

Secondo la norma invocata è sufficiente

- (limite positivo) che esse siano dirette "**al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni**", salvo a vietare espressamente, nel secondo comma,
- (limite negativo) e che non vadano a ledere la **statica** o al **decoro architettonico del fabbricato** o che rendano talune parti comuni **inservibili all'uso o al godimento** anche di uno solo dei condomini
- laddove tali limiti (statica, decoro, pari uso) non siano superati,
 - **ogni innovazione utile deve ritenersi permessa anche se non strettamente necessaria,**
 - col solo ulteriore limite posto dall'art. art. 1121, del suo carattere **voluttuario** o della **particolare gravosità** della spesa in rapporto alle condizioni e all'importanza dell'edificio. In questo caso, ricorda la Corte, l'innovazione è consentita soltanto ove consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di **utilizzazione separata** e sia possibile, quindi, **esonerare da ogni contribuzione alla spesa** i condomini che non intendano trarne vantaggio, oppure, in assenza di tale condizione, se la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa (si richiama il precedente di Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5028 del 30/05/1996).

Questa conformazione categoriale (manutenzione straordinaria, modifica migliorativa, innovazione ordinaria, innovazione gravosa e voluttuaria, necessità) rientra, ricorda la Corte, nel potere dell'assemblea di condominio di **decidere le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni, nonché di modificare quelle in atto,** anche **revocando** una o precedenti delibere, benché non impugnate da alcuno dei partecipanti e stabilendone liberamente gli effetti, sulla base di una **rivalutazione - il cui sindacato è precluso al giudice di merito**, se non nei limiti dell'eccesso di potere - dei dati ed apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione, non producendosi alcun autonomo diritto acquisito in capo ai condomini, ovvero ai terzi, soltanto per effetto ed in sede di esecuzione della precedente delibera (Cass., Sez. 2, ordinanza n. 2636 del 04/02/2021).

Ricostruzione normativa, ricorda la Cassazione, che ha una diretta incidenza nella prospettiva delineata dall'**art. 1123 c.c.**

Viene, dunque, ribadito che (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5479 del 16/05/1991; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 165 del 10/01/1996, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2833 del 25/03/1999, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004)

a. i **criteri generali** di cui all'art. 1123 c.c. (proporzionalità) trovano applicazione con riferimento alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione di un **impianto già esistente**

b. nell'ipotesi d'**installazione ex novo** di un impianto trova, invece, applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (quindi non solo millesimi, ma utilitas, con richiamo agli artt. 1120 e 1121 c.c.)

La semplice dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato si riferisce al distacco fisico di una o più unità immobiliari dalla rete di riscaldamento comune, permettendo, quindi, al singolo condomino di avere un sistema autonomo.

Il **distacco**, ricorda la Corte Questo soggiace alla cautela perimetrata dall'art. 1119 c.c.: dunque, **non esonera completamente il condomino dagli obblighi verso l'impianto centralizzato**, in particolare per le spese di manutenzione straordinaria e per quelle relative ai "consumi involontari" (dovuti a dispersione).

La rinuncia consente solo di sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese necessarie alla conservazione della cosa comune con aggravio degli altri partecipanti (Cass. n. 15079 del 2006; conf. Cass. n. 24209 del 2014).

Il condomino, dunque (ed anche in caso di distacco: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 18131 del 31/08/2020) resta obbligato a pagare le sole spese di conservazione dell'impianto - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia -, perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare.

- Ancora su B&B in condominio e violazione del regolamento contrattuale. E' negatoria servitutis l'azione volta a far cessare l'abuso nella quale il proprietario (indipendentemente dalla possibilità di spiegare l'azione nei confronti del conduttore) è litisconsorte necessario. L divieto di destinazione è servitù atipica-

Interessanti (e di particolare attualità) la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 19/01/2026, n. 1105**.

Il Condominio conveniva in giudizio i conduttori (utilizzatori) ed il proprietario (concedente) dell'unità immobiliare facente parte del condominio, affinché fosse accertato che l'attività esercitata dai convenuti nei loro appartamenti *costituiva attività di bed & breakfast, come tale non consentita dal regolamento condominiale, e che l'utilizzo degli ascensori per il trasporto delle lenzuola e degli asciugamani era vietato dal detto regolamento*.

Per l'effetto chiedevano fosse ordinata la cessazione di ogni attività, ivi compresa quella di utilizzo degli ascensori.

Il Tribunale adito

- accoglieva le domande attoree,
- pur escludendo che l'attività svolta dai convenuti costituisse una di quelle specifiche (*alberghiera o di pensione o di affittacamere*) vietate dal regolamento condominiale (art. 3, lett. a) e che la stessa potesse essere classificata come di *bed & breakfast*,
- riteneva che la stessa, sulla scorta delle testimonianze raccolte, **ledesse, però, il decoro e la tranquillità condominiale** secondo specifica previsione contenuta nel regolamento e che la **permanenza di persone nell'atrio condominiale ed il deposito di grossi sacchi**, come pure **l'utilizzo degli ascensori per il trasporto delle lenzuola e della biancheria** contenenti

lenzuola e biancheria sui pianerottoli e nell'atrio integrassero ulteriore violazione del regolamento.

La Corte di appello confermava da decisione di primo grado, rilevando che:

- la previsione, contenuta nel regolamento condominiale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive doveva essere ricondotta nella categoria delle **servitù atipiche**,
- ai fini della opponibilità della stessa ai terzi acquirenti, occorreva **trascrivere** il relativo peso nei registri immobiliari (requisito non soddisfatto nel caso esaminato);
- ciò nonostante, dalle testimonianze raccolte in primo grado era emerso che *l'attività di affitti brevi ad uso turistico esercitata dai convenuti era foriera di pericolo di danno per lo stabile e per le persone che vi abitavano ed era lesiva del decoro della casa, così come l'utilizzo del servizio comune di ascensore per il trasporto delle lenzuola e degli asciugamani utilizzati dagli ospiti era in palese contrasto con l'art. 3, lett. c), del regolamento contrattuale.*

Soccombenti proponevano ricorso per Cassazione e la Corte accoglieva (con assorbimento degli altri) il motivo con il quale veniva dedotta la nullità delle sentenze di merito e del procedimento, in per la mancata partecipazione al giudizio di litisconsorti necessari, quali proprietari degli appartamenti concessi in locazione finanziaria.

Precisa la Corte:

- l'azione diretta a curare l'osservanza del regolamento ed a far riconoscere in giudizio l'esistenza della servitù che limiti la facoltà del proprietario della singola unità di adibire il suo immobile a determinate destinazioni, si configura come **confessoria servitutis**, e perciò vede quale legittimato dal lato passivo in primo luogo colui che, oltre a contestare l'esistenza della servitù, abbia un rapporto attuale con il fondo servente (proprietario, comproprietario, titolare di un diritto reale sul fondo o possessore suo nomine), potendo solo nei confronti di tali soggetti esser fatto valere il giudicato di accertamento, contenente, anche implicitamente, l'ordine di astenersi da qualsiasi turbativa nei confronti del titolare della servitù o di rimessione in pristino, mentre gli autori materiali della lesione del diritto di servitù possono essere eventualmente chiamati in giudizio quali destinatari dell'azione ex art. 1079 c.c. ove la loro condotta si sia posta a titolo di concorso con quella di uno dei predetti soggetti o abbia comunque implicato la contestazione della servitù (si richiamano Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 2403 del 2024; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 2770 del 2025; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15341 del 2025)
- secondo Cass., Sez. 2, Sentenza n. 15222 del 30/05/2023 il condominio che faccia valere, nei confronti del proprietario-locatore, la violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi e richieda la cessazione della destinazione abusiva al conduttore, deduce l'esistenza di servitù gravanti sulla cosa locata che ledono il diritto di godimento del bene, **implicando ciò l'applicabilità dell'art. 1586 c.c. con riguardo al rapporto locativo**, di talché, ove il **conduttore convenuto** in giudizio dal condominio si opponga alla pretesa di quest'ultimo, dimostra la persistenza del suo interesse a rimanere nella lite, agli effetti del secondo comma del citato art. 1586 c.c., al fine dell' inopponibilità del divieto (obbligo del conduttore, sotto pena di risarcimento del danno, di dare immediata notizia al locatore delle eventuali pretese che i

terzi dovessero reclamare surra res; contestuale obbligo del locatore di assumere la lite se è introdotta domanda giudiziale, eventuale estromissione del conduttore verso semplice indicazione del locatore)

In termini più generali:

a. in tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi, **il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario**. Peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, **il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario**, nel relativo giudizio in cui si controverta in ordine all'esistenza ed alla validità del regolamento, in quanto le suddette limitazioni costituiscono oneri reali o servitù reciproche che, in quanto tali, afferiscono immediatamente al bene (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4920 del 08/03/2006)

b. (v. Cass. n. 2683/1994, n. 825/1997, n. 15756/2001), nel caso di violazione del divieto contenuto in un regolamento condominiale contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi il condominio può richiedere anche nei diretti confronti del conduttore del locale di proprietà esclusiva la cessazione della destinazione abusiva, con la conseguente esistenza di una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario del detto locale che sia stato con esso convenuto in giudizio, riguardando la validità della clausola del regolamento tanto il proprietario quanto il conduttore

c. una situazione di tal fatta determina la **necessità di integrazione del contraddittorio** (il proprietario è litisconsorte necessario nel caso di azione proposta verso il conduttore). Tale necessità va esclusa solo nell'ipotesi (che non ricorre in concreto) in cui **convenuto in giudizio è soltanto il proprietario** del locale e non anche il conduttore dello stesso, nei confronti del quale non vi è stata pertanto richiesta di cessazione immediata dell'uso cui è attualmente adibito il negozio (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 16240 del 29/10/2003)

d. ne segue che (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2683 del 21/03/1994, cit.) ha evidenziato che **il giudice d'appello il quale accerti la nullità di notifica della citazione introduttiva** del giudizio nei confronti del primo di detti soggetti deve **rimettere l'intera causa al giudice di primo grado ai sensi dell'art. 354 c.p.c.**, restando esclusa la possibilità di decisione separate nei confronti, rispettivamente, del proprietario e del conduttore, in ordine alla legittimità dell'uso dell'unità immobiliare, attesa anche l'opportunità di evitare giudicati contraddittori.

- due decisioni quasi gemelle: 1107 e 1108 lavori di ristrutturazione, quorum deliberativi, definizione del voto nel verbale ed interpretazione della delibera assembleare quale contratto. Limiti alle innovazioni, aspetto architettonico e adeguatezza informativa dell'o.d.g. -

Sempre di impugnazione di delibera assembleare si occupano due decisioni pressochè gemelle (comunque certamente omologhe sotto molti profili)

Partiamo da **Cassazione civile sez. II, 19/01/2026, n. 1107**, ribadisce:

Per quanto riguarda la completezza dell'ordine del giorno (si eccepiva che le deliberazioni impugnate non menzionassero nell'ordine del giorno le lavorazioni poi approvate) ribadisce la Cassazione

- a. essere un principio consolidato quello secondo cui per la **partecipazione informata dei condomini ad un'assemblea condominiale** al fine della conseguente validità della delibera adottata (artt. 1139 e 1105, terzo comma, c.c.), è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili, secondo un apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, insindacabile in Cassazione se congruamente motivato Cass., Sez. 2, Sentenza n. 3634 del 27/03/2000; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 13763 del 22/07/2004, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 21298 del 10/10/2007)
- b. la disposizione dell'art. 1105, terzo comma, c.c. - applicabile anche in materia di condominio di edifici - prescrive che (b.1) tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare. (b.2) La cautela, tuttavia, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea
- c. l'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale - nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è poi demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato (di ciò ne è consapevole la stessa ricorrente; cfr. pag. 11 del ricorso).
- d. proprio in forza dell'effettiva perimetrazione dell'obbligo informativo, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 11677 del 25/11/1993 ha affermato che la disposizione dell'art. 1105, comma terzo, c.c., fa concludere nel senso di che deve ritenersi compresa nell'ordine del giorno dell'assemblea convocata per *l'approvazione dei lavori di sostituzione dell'impianto di riscaldamento, la decisione di accertare previamente la indispensabilità o meno dell'esecuzione dei lavori*, l'idoneità di quelli preventivati, nonché la congruità dei relativi costi, incaricando all'uopo un esperto di redigere un parere tecnico su tali questioni.

-

Su diversa prospettiva (innovazioni limiti dell'aspetto architettonico, per quel che concerne la disposizione dell'art. 1120 – innovazioni – e 1127 – sopraelevazione - c.c.) si riafferma:

- nozione di aspetto architettonico è complementare, ancorché differente, rispetto a quella di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., dalla quale non può prescindere, sicché ogni intervento edificatorio deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di degrado complessivo tale da rendere influente ogni ulteriore intervento (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 33104 del 10/11/2021)
- è **innovazione lesiva** del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che

possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 10350 del 11/05/2011; conf. Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 18928 del 11/09/2020; in tal senso, già in passato, altresì Cass., Sez. 2, Sentenza n. 1025 del 22/01/2004, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8731 del 03/09/1998; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8381 del 29/07/1995; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 6496 del 08/06/1995).

In concreto, bene ha fatto il giudice del merito ad evidenziare che *l'eliminazione dei mosaici non aveva portato alcun cambiamento o deterioramento del decoro architettonico dell'edificio, in quanto non aveva eliminato un elemento che risaltava o contribuiva a delineare e caratterizzare il suo disegno architettonico*. Ciò in quanto (il richiamo alla fattispecie concreta è certamente rilevante) le tessere erano di colore grigio come il resto della facciata e senza elementi che le distinguessero dalla parete, essendo, per l'effetto, molto difficile capire che si fosse in presenza di parti con un mosaico e in concreto non percepibile la presenza o meno di tali tessere dalla strada.

*

Passiamo ora ad esaminare quella (cronologicamente prossima) resa da **Cassazione civile sez. II, 19/01/2026, n. 1108**

Il condomino impugnava la delibera con la quale l'assemblea aveva deciso di assegnare lavori di ristrutturazione del fabbricato condominiale all'impresa affidataria, contestando che non era stato raggiunto il quorum deliberativo necessario, in quanto il voto della ASL 3 doveva essere equiparato ad una astensione, che erano stati altresì approvati dei lavori che riguardavano anche le parti private (in particolare, balconi) e che incidevano sul costo complessivo dell'opera nella percentuale del 49,05%, parti private su cui l'assemblea non aveva alcuna competenza.

Il Tribunale rigettava l'impugnazione affermando che dal verbale risultava che la ASL 3 avesse aderito alla maggioranza, unendo quindi il suo voto a quello della maggioranza, e che nel verbale era stato indicato chiaramente che la delibera riguardava i beni condominiali, e non anche quelli privati.

Di diverso avviso la Corte d'Appello, che accoglieva parzialmente il gravame (limitatamente alla censura concernente il compenso spettante all'amministratore e al direttore dei lavori, essendo sul punto la deliberazione viziata da indeterminatezza) e, per l'effetto, annullava parzialmente la delibera impugnata limitatamente al punto in cui l'assemblea aveva stabilito il detto compenso.

La condomina (soccombente per gli altri profili) proponeva ricorso per Cassazione, che la Corte rigettava.

Veniva dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. e dei principi generali in tema di formazione di volontà nell'ambito di atti collegiali, per aver la corte territoriale ritenuto che la condomina ASL 3 avesse votato a favore della scelta dell'impresa appaltatrice dei lavori, laddove la stessa si era, in realtà, astenuta, con la conseguenza che il suo voto non poteva essere computato ai fini del calcolo del quorum deliberativo e quello minimo (di 500 millesimi di proprietà) previsto dall'art. 1136, commi 2 e 4, c.c. non era stato raggiunto.

Rileva la Cassazione l'infondatezza del motivo, atteso che, in tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, **la mancanza di tale**

indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo aliunde della regolarità del procedimento.

E, dunque, non può ritenersi annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, cionondimeno **contenga l'elenco di tutti i condomini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro**, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di **stabilire con sicurezza, per differenza**, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 18192 del 10/08/2009; conf. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 40827 del 20/12/2021). Pertanto, il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c., rimane comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 6552 del 31/03/2015).

Dalla teoria alla pratica: la manifestazione di intenti del rappresentante della ASL non è stata riportata tra gli astenuti e, men che meno, tra i contrari, dunque bene ha fatto la Corte d'Appello, sulla base di una interpretazione letterale del verbale dell'assemblea, a ritenere che il rappresentante della ASL aveva *distinto chiaramente* fra l'ipotesi in cui si era *astenuto quanto alla scelta dell'impresa cui affidare i lavori* e quella in cui .

Ribadisce, poi (ed a definitiva conferma del risultato raggiunto) che **le delibere assembleari del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e ss. c.c.**, privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4501 del 28/02/2006, richiamata dalla stessa ricorrente).

- condominio e canone per il servizio idrico: la questione conguaglio. La conferma delle SS.UU. su copertura dei costi. Una conferma sulla rilevanza probatoria del contatore.-

Di corrispettivo dovuto a conguaglio per servizio idrico integrato si occupa **Cassazione civile sez. I, 19/01/2026, n. 1109**

La Corte d'Appello, in parziale riforma della decisione del Tribunale dichiarava insussistente il credito del gestore del servizio idrico integrato, verso il Condominio per conguaglio tariffario relativo a forniture di acqua degli anni 2005-2011.

La Corte, accertato un consumo anomalo di acqua con riferimento a due annualità, condannava il gestore a rielaborare le fatture emesse per i consumi antecedenti alla data di sostituzione del contatore sulla base della media dei consumi storici. Osservava il secondo giudice che i conguagli pretesi da dal concessionario essendo parte della tariffa idrica, potevano valere solo per il futuro. Quanto al consumo anomalo, il Condominio lo aveva segnalato al gestore, il quale, nondimeno, non

aveva provveduto a verificare il contatore, ma lo aveva sostituito senza preavviso solo in epoca di molto successivo.

L'accoglimento del ricorso proposto dal gestore soccombente si è ancora alla conferma dell'ammaestramento reso – in parte qua – da Cass., sez. un., 26 agosto 2025 n. 23858, *in fattispecie sovrapponibile alla presente, i cui principi verranno di seguito applicati*.

- Nessun rilievo può avere il richiamo nel contratto di utenza alla regolamentazione pubblicistica della tariffa, perché la legittimità e l'efficacia dei provvedimenti amministrativi venuti ad inserirsi nel contratto ai sensi dell'art. 1339 cod. civ. possono essere sempre oggetto di accertamento incidentale nella controversia
- ci si deve chiedere se il diritto alla percezione dei conguagli per le partite pregresse abbia un fondamento non negoziale: le SS.UU. hanno precisato che il provvedimento amministrativo (la Delibera n. 643/2013) non può avere efficacia retroattiva,
 - non essendo possibile estendere il principio valevole per gli atti normativi a quelli amministrativi
 - tale effetto non può essere ritenuto neppure considerando la delibera stessa attuativa del principio unionale del *recupero dei costi dei servizi idrici*, posto dall'art. 9 della dir. 2000/60/CE, posto che tale Direttiva (a) non è di immediata applicazione (b) e che gli strumenti che permettono il conseguimento del principio del recupero integrale dei costi (full cost recovery) sono rimessi alla valutazione dei singoli Stati membri (c) nemmeno nell'ordinamento interno vi è una traccia testuale che autorizzi un intervento tariffario retroattivo, (d) tanto è vero che anche l'art. 170, terzo comma, lettera l), del D.Lgs. n. 152/2006 ha disposto che fino all'emanazione del decreto ministeriale (mai emesso, peraltro) previsto dall'art. 154, secondo comma, con cui si sarebbero dovute definire le componenti di costo delle nuove tariffe, avrebbe continuato ad applicarsi il D.M. 1 agosto 1996 ("Metodo normalizzato per la definizione delle componenti di costo e la determinazione della tariffa di riferimento del servizio idrico integrato").
- dalla irretroattività degli interventi tariffari **non deriva, tuttavia, secondo le Sezioni unite, l'impossibilità assoluta di addebito dei conguagli:**
 - l'art. 13, secondo comma, della legge n. 36/1994 prevedeva una tariffa idonea ad assicurare comunque la copertura dei costi di investimento e di esercizio
 - anche il D.M. 1 agosto 1996 prevedeva, quali voci della tariffa, oltre alla remunerazione del capitale investito (fattore venuto meno a seguito del referendum abrogativo del 2011: D.P.R. n. 116/2011), i costi operativi, quelli di ammortamento, il tasso di inflazione programmato e il limite di prezzo, denominato fattore "K" (art. 1 del D.M. cit.).
- queste norme sono state oggetto di *abrogazione referendaria* e, dunque, l'Autorità di regolazione dispose *la restituzione in favore degli utenti della parte di tariffa remunerativa del capitale investito*

La conclusione a cui giungono le SS.UU. è così definita: **l'art. 31 della Delibera n. 643/2013 disciplina le modalità di recupero dei conguagli eventualmente spettanti nei periodi precedenti, ma questi ultimi devono essere determinati in base alle norme tempo per tempo vigenti, dunque: l'art. 31 della Delibera n. 643 legittima i conguagli che nel precedente periodo regolatorio**

non era stato possibile liquidare, ma senza legalizzare il recupero di importi diversi e ulteriori rispetto a quelli che potevano pretendersi in base al metodo tariffario vigente all'epoca in cui si collocano le partite pregresse da conguagliare.

Traducendo in pratica questi ammaestramenti, precisa la Corte che era compito del giudice del merito *accertare che gli importi quantificati dall'Autorità d'Ambito fossero rispondenti a quanto poteva essere addebitato all'utente nella vigenza del "metodo tariffario normalizzato" ossia che la somma richiesta all'utente trovasse giustificazione nei criteri tariffari previsti dal D.M. 1 agosto 1996.*

Ecco le ragioni dell'accoglimento del gravame, che porta all'enunciazione del seguente principio di diritto: *"In tema di servizio idrico integrato, i conguagli che il gestore può richiedere, a norma dell'art. 31 della delibera AEEGSI 643/2013/R/IDR del 27 dicembre 2013, e che dovevano essere oggetto di liquidazione e approvazione da parte degli Enti d'Ambito o dagli altri soggetti competenti entro il 30 giugno 2014, ricomprendono le sole somme che potevano essere addebitate agli utenti in ragione della disciplina tariffaria contenuta nel D.M. 1 agosto 1996 con cui è stato istituito e regolamentato il Metodo Tariffario Normalizzato".*

Nell'esame (e nel rigetto) di altro motivo, la Corte conferma l'ammaestramento consolidato in tema di efficacia probatoria dei dati del contatore, ribadendo che: **i dati del contatore non si traducono in un privilegio probatorio a favore del gestore,** in quanto

(a) il gestore è tenuto, a fronte della contestazione dell'utente ed in ossequio al principio di "vicinanza della prova", a dimostrare che il sistema di misurazione sia perfettamente funzionante,
(b) spettando poi al somministrato (ove il buon funzionamento del contatore sia certo) comprovare che l'eccesso dei consumi è derivato da fattori esterni al suo controllo (ex multis: Cass., sez. III, 18 ottobre 2023, n. 28984, con indicazione di altri precedenti).

- una prestazione di servizi in favore di un condominio determina una pronuncia sull'inesistenza della motivazione tra l'esecuzione di un intervento di idropittura e fornitore della medesima-

Solo incidentalmente la materia condominiale interessa la controversia esaminata da **Cassazione civile sez. II, 27/01/2026, n. 1831.**

L'impresa proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dal fornitore del prodotto nei confronti dell'impresa appaltatrice (il condominio rimeneva estraneo alla controversia).

Il fornitore chiedeva il pagamento del corrispettivo asseritamente dovutole per la fornitura di un' idropittura.

L'impresa opponeva che le era stato fornito un prodotto affetto da vizi tali da renderlo inidoneo all'uso: sulle facciate del Condominio, ove la pittura era stata applicata, si erano verificati, infatti, dei difetti ("lumacature") per inidoneità del prodotto fornito a resistere all'acqua e chiese, perciò, in riconvenzionale, la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni.

Il Tribunale accolse l' opposizione, dichiarando risolto il contratto e condannando il fornitore al ristoro del danno, ritenendo il prodotto *affetto da vizi tali da renderlo insuscettibile all'utilizzazione cui era destinato, sulla base delle conclusioni del consulente tecnico nominato.*

L'impresa fornitrice propose opposizione dolendosi del fatto che *il giudice si fosse basato, per affermare la responsabilità dell'opposta ai sensi degli artt. 1492 e 1497 cod. civ., soltanto sugli esiti della c.t.u.*, senza dar conto delle contestazioni svolte dal suo consulente tecnico, senza considerare che *l'opponente aveva scelto un prodotto diverso da quello consigliato, assumendosi il rischio di un risultato non adeguato* e senza valutare adeguatamente la congruità delle modalità di applicazione della pittura, come emerse in istruttoria, quali cause effettive degli inconvenienti verificatisi.

La Corte d'Appello accolse l'impugnazione, in considerazione della non conformità delle modalità di applicazione del prodotto alle prescrizioni della scheda tecnica fornita.

L'appaltatrice, dunque, propose ricorso per Cassazione lamentando la nullità della sentenza per motivazione apparente nonché irriducibilmente contraddittoria, posto che la corte territoriale avrebbe compiuto un salto logico inconciliabile tra la premessa della affermata e accertata inidoneità del prodotto fornito per proprie naturali caratteristiche e la conclusione dell'esclusione della rilevanza dell'inadempimento dell'appellante fornitrice perché il prodotto non è stato applicato in base alle regole della scheda tecnica allegata: così, da un lato, ritenendo l'esistenza del vizio essenziale e la sua rilevanza causale per il risultato contestato, dall'altro, ha ritenuto comunque causa escludente la modalità di applicazione.

Secondo la Corte il motivo è fondato, sulla scorta del seguente percorso argomentativo:

- la c.t.u. espletata aveva accertato che *"la pittura si rivela(va) poco resistente all'acqua...e che il prodotto si rivela(va) poco adatto per essere impiegato su superfici esposte all'azione della pioggia"*
- dopo aver condiviso i risultati di questa c.t.u., escludendo la fondatezza del motivo di impugnazione sul punto, la Corte d'Appello, senza sviluppare alcuna analisi alternativa della catena causale che ha determinato l'effetto della dilavatura della pittura, ha ulteriormente considerato come *"nel caso di specie assumesse fondamentale importanza anche considerare se l'originario opponente avesse fornito prova che il prodotto, che risultava scelto dalla committente dei lavori ed utilizzato dall'impresa esecutrice, fosse stato effettivamente applicato seguendo le regole della scheda tecnica tempestivamente fornita"*
- la Corte territoriale ha riportato soltanto che l'istruttoria avrebbe dato *"conto sia della trattativa intercorsa tra le parti per concordare la fornitura, sia del mancato rispetto di alcune concrete modalità di applicazione, necessarie per garantire un buon risultato finale, usando il prodotto acquistato"* e che *"l'opponente non risulta(va) avere provato che la temperatura del "supporto" (cioè del muro) all'applicazione e la stessa temperatura esterna fossero superiori a quella indicata nelle istruzioni"*, oltre a non provare la *"necessaria protezione del manufatto con teloni per garantire un'essiccazione ottimale"*

Questa motivazione, rileva la Corte, è affetta da irriducibili contraddizioni, tanto da risultare apparente.

In fatto: l'impresa esecutrice aveva impugnato la sentenza del Tribunale, lamentando il mancato riscontro alle osservazioni critiche del suo consulente tecnico di parte sulla adeguatezza della tecnica di indagine utilizzata dal consulente d'ufficio, nonché la non corretta valutazione delle risultanze

istruttorie da cui era asseritamente emerso che il tipo di prodotto era stato scelto dalla stessa società opponente che, poi, aveva compiuto errori nella posa in opera.

Quindi, la Corte territoriale:

a. ha, invero, dapprima escluso la fondatezza delle censure formulate alla c.t.u., riscontrandone e condividendone la conclusione e, cioè, la mancanza, nel prodotto fornito, della qualità essenziale di resistenza all'acqua e, perciò della sua inidoneità all'uso cui era destinato, risultando "poco adatto ad essere impiegato su superfici esposte all'azione della pioggia"; in tal senso, ha reiterato sul punto quanto accertato dal Tribunale, in primo grado, con l'accoglimento della domanda.

b. di seguito, la stessa Corte ha, **tuttavia, accolto l'impugnazione senza provvedere a ricostruire il contenuto dell'accordo intercorso tra le parti**, quale fosse stato il tipo di prodotto ordinato e quali possibilità d'uso del prodotto scelto fossero state assicurate dalla impresa fornitrice, prima di riscontrare la rilevanza causale escludente delle modalità di posa in opera.

c. in mancanza di considerazioni ulteriori, **il riscontro della non resistenza all'acqua sarebbe stato idoneo a fondare la chiesta risoluzione** per inadempimento per la sua gravità; invece, con un salto logico, senza alcuna ricostruzione degli accordi tra le parti, **è stato superato dal successivo rilievo della mancata prova, da parte dell'opponente acquirente, di aver correttamente provveduto alla posa in opera.**

Quindi, proprio per risolvere questa contraddizione, si rende necessario un nuovo esame del merito, rimesso al giudice del rinvio.

- in una controversia condominiale due precisazioni di rilevanza strettamente processuale sulla ctu percipiente e sul principio di non contestazione -

Di **Cassazione civile sez. III, 29/01/2026, n. 1990** riporto due passaggi motivazionali di stretta rilevanza processuale (in una causa di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali, l'ingiunta aveva spiegato domanda riconvenzionale per sentir dichiarare a. la nullità delle delibere in base alle quali il condominio aveva agito b. per sentir condannare il condominio alla rimozione di opere sulla sua proprietà esclusiva.)

I principi ribaditi dalla Corte (di stretta rilevanza processuale) possono esser così riassunti:

- Il giudice che abbia disposto una consulenza tecnica cd. percipiente (n.d.r. quella che sostituisce vera e propria prova e non semplice mezzo di prova n.d.r.) può anche disattendere le risultanze, ma solo ove motivi in ordine agli elementi di valutazione adottati e a quelli probatori utilizzati per addivenire alla decisione, specificando le ragioni per le quali ha ritenuto di discostarsi dalle conclusioni del CTU" (Cass. 200/2021; Cass. 36368/2021).
- la mancata contestazione delle risultanze della CTU non può esser considerato equivalente alla mancata contestazione dei fatti. Invero "L'onere di contestazione per la parte attiene alle circostanze di fatto e non anche alla loro componente valutativa, che è sottratta al principio di non contestazione, sicché non sussiste alcun onere di contestazione con riferimento alla valutazione svolta dal consulente tecnico d'ufficio. (Cass. 30744/2017).

- condominio, gravi vizi, locali interrati e responsabilità (solidale) di progettista e direttore dei lavori -

Di vizi ed appalto si occupa **Cassazione civile sez. II, 29/01/2026, n. 1996**: il condominio convenne in giudizio, l'impresa che aveva realizzato, per concessione del Comune, due autorimesse interrato, nonché il progettista e direttore dei lavori, chiedendone la solidale condanna al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. per i gravi vizi riscontrati nelle autorimesse.

La domanda venne rigettata in primo grado, ma di diverso avviso andava il giudice di appello, secondo il quale *i vizi (infiltrazioni d'umidità, lesioni alle strutture, impermeabilizzazione insufficiente) erano da ritenersi gravi ex art. 1669 cod. civ., in quanto tali da incidere sulla conservazione e funzionalità complessiva dell'opera.*

Il progettista e direttore dei lavori venne condannato a tenere (parzialmente) indenne la società.

Denunciava il professionista (unico ricorrente) la violazione e falsa applicazione dell'art. 1669 cod. civ., per avere la Corte d'Appello erroneamente giudicato gravi i vizi dell'opera, nonostante il consulente tecnico avesse accertato l'assenza di compromissione del godimento e della funzionalità del bene e, di conseguenza, la gravità dei vizi ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., censura che la Corte di Cassazione giudica infondata, in quanto:

- il giudice di secondo grado affermò che le infiltrazioni "per intensità e diffusività" apparivano tali da ridurre nel presente e in un prossimo futuro il godimento effettivo dell'immobile, minandone struttura e funzionalità complessiva
- una tale situazione pregiudicava intollerabilmente "*struttura e funzionalità globale del bene - senza peraltro che possa logicamente sostenersi la tollerabilità (delle alterazioni) per la naturale destinazione dell'opera diversa dalla civile abitazione*".

Sulla scorta di queste premesse in fatto la Corte ribadisce che, in tema di **gravi difetti ex 1669 c.c.** a: i **gravi difetti** che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, **riducono il godimento** del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua **funzione economica e pratica** e secondo la sua intrinseca natura.

b. possono, dunque, considerarsi "gravi" **pure vizi non totalmente impeditivi** dell'uso dell'immobile (ma che si collegano alla struttura impiantistica necessaria per il normale utilizzo del bene o per il suo normale godimento n.d.r.), come quelli relativi all'**efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità**, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini (Sez. 2, n. 24230, 04/10/2018, Rv. 650645 - 01).

Per quel che concerne, poi, la **responsabilità solidale fra l'appaltatore e il progettista e direttore dei lavori**, i cui rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dal committente, trova fondamento nel principio di cui all'**art. 2055 c.c.**, il quale, anche se dettato in tema di **responsabilità extracontrattuale**, si estende all'ipotesi in cui taluno degli autori del danno debba rispondere a titolo di **responsabilità contrattuale** (nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Cassazione ha confermato la sentenza di merito, che aveva riconosciuto la responsabilità solidale del progettista e direttore dei lavori e dell'appaltatore per i difetti della costruzione che avevano determinato infiltrazioni d'acqua, ponendo a carico del primo l'identica obbligazione risarcitoria del secondo, avente ad oggetto le opere necessarie all'eliminazione dei vizi ed all'esecuzione dell'"opus" a regola d'arte) - Sez. 2, n. 29218, 06/12/2017, Rv. 646538 - 02 -

Quanto, infine, alle infiltrazioni in costruzione interrata, afferma la Corte il seguente principio di diritto: "nell'edificazione interrata, anche se destinata solo alla presenza non continuativa dell'uomo, come nel caso di garage, box e cantine, specialmente curata deve essere la realizzazione delle opere che ne assicurino la piena impermeabilizzazione, secondo la migliore tecnica del momento. Pertanto, in difetto, in caso di fenomeno diffusivo, ricorre la responsabilità del costruttore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., nonché quella solidale del progettista e del direttore dei lavori, per quanto a costoro imputabile".

- ancora sulla questione delle aree accessorie a parcheggio -

Questione ricorrente quella esaminata (e confermata) da **Cassazione civile sez. I, 30/01/2026, n. 2013**.

Il condomino proponeva azione di rivendica del diritto d'uso in relazione a una porzione dell'area adibita a parcheggio e posta al piano interrato del fabbricato condominiale, in proporzione del diritto di proprietà dell'appartamento posto al terzo piano del medesimo fabbricato. La rivendica è stata accolta in proporzione del diritto d'uso spettante alla rivendicante in base alle tabelle millesimali.

Il Tribunale rigettava l'impugnazione ex art. 98, terzo comma, L.Fall. del proposta dalla curatela, che – non soddisfatta del risultato – ricorreva per Cassazione, che – tuttavia- rigettava l'impugnazione, ribadendo, per quanto qui rileva che il giudice del merito aveva rilevato che:

- il diritto reale d'uso ex art. 18 L. n. 765/1967 scaturisce ope legis dall'acquisto della proprietà di un appartamento in un condominio e opera in proporzione alla quota millesimale delle parti comuni condominiali
- il giudice ordinario ha accertato sia "la porzione di area sulla quale in favore di ciascuno di essi (condomini) è stato costituito il diritto d'uso", sia il corrispettivo dovuto al venditore per l'acquisto della porzione di area condominiale riferibile alla porzione immobiliare.

Rilevata questa perimetrazione ribadisce la Corte la correttezza della decisione ricorsa, atteso che (Cass. n. 18796/2020):

- la speciale normativa urbanistica, dettata dall'**art. 41-sexies della L. n. 1150/1942**, introdotto dall'art. 18 L. n. 765/1967 (legge "ponte"), si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la **destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi** in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio, determinando,
- si realizza, così, un **vincolo di carattere pubblicistico**, che si sostanzia vizza in un **diritto reale d'uso sugli spazi** predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio,
- dunque, - in assenza di un'espressa riserva di proprietà o laddove sia omesso qualsiasi riferimento nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari - **le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni** dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.
- quando il vincolo (non contemplato nell'originario atto di trasferimento della proprietà) viene attualizzato e, dunque, il condomino acquista - pro quota indivisa - l'area di parcheggio da parte ciò determina

- **l'insorgenza del diritto del venditore a un corrispettivo ulteriore per l'area di parcheggio** spettante al condomino al fine di ripristinare l'equilibrio contrattuale (Cass., n. 22154/2018),
- corrispettivo **proporzionale alla quota delle parti comuni** adibite a parcheggio detenuta dall'acquirente secondo la cubatura dell'immobile (Cass., n. 16411/2017).

andrea andrich
avvocato in venezia