



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E...CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Ottobre 2025

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

di particolare interesse in questo numero¹:

26702 eliminazione barriere architettoniche. Innovazioni o modificazioni? Effetti nel rapporto privatistico di un “radicale mutamento di prospettiva”

26711 ancora su impugnazione di delibera e legittimazione dell'amministratore e dei singoli condomini: intervento adesivo autonomo ed intervento adesivo dipendente. Legittimazione autonoma nel caso di tutela della proprietà solitaria pro quota su beni e servizi comuni

27190 un' interessante decisione in tema di proprietà limitrofe, clausola di regolamento contrattuale e disciplina delle distanze, che non presidiamo altri interessi primari, quali privacy, salute, sicurezza, presidiati dall' ordinaria azione risarcitoria

27454 una conferma sulla legittimazione processuale dell'amministratore

27564 una decisione sulla correttezza della motivazione, si pronuncia in tema di “suolo coperto su cui sorge il fabbricato” nella prospettiva dell'applicabilità della c.d. presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c.

27699 in tema di redazione di una diagnosi energetica e la determinazione del criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento in base alla norma UNI 10200 ed impugnazione di delibera assembleare. Nello specifico: eccetto giurisdizionale dell'eccesso di potere

27770 Condominio e costituzione di servitù coattiva di passaggio: un piccolo riepilogo sulla legittimazione dell'amministratore

27841 ancora sul compenso per lavori extra un' implicita (non divisibile) negazione della spettanza per quel che riguarda attività straordinaria dell'amministratore

27980 sulla tutela delle destinazioni d' uso: una prima pronuncia sull'art. 1117 quater: incidenza negativa e sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni, idonee a produrre un effetto permanente modificativo sulla destinazione del bene comune

27998 per la costituzione del supercondominio è necessaria la proprietà comune tra gli edifici

28528 risarcimento danni per infiltrazioni di acqua meteorica dal lastrico di copertura condominiale: proprietà esclusiva dei locali sottostanti e fruizione diretta della copertura. In riepilogo sulla c.d. “proiezione verticale” ed il condomino-terzo, solo per quel che riguarda il risarcimento del danno.

¹ **Errata corrige:** nel numero di settembre, tra le decisioni meritevoli di particolare attenzione, è stata segnalata l'ordinanza 25446/2025 (che rimetteva alla pubblica udienza la questione sulla definizione giudiziale dei millesimi): l'ordinanza non è quella indicata, bensì la n° 26360/2025, come -del resto – emerge dall' indicazione riportata nell' indice.

OTTOBRE 2025

26520 ancora una volta: non esiste il condomino “apparente”

26546 un’ennesima conferma in tema di tassa di occupazione suolo pubblico e giudicato esterno

26702 eliminazione barriere architettoniche. Innovazioni o modificazioni? Effetti nel rapporto privatistico di un “radicale mutamento di prospettiva”

26711 ancora su impugnazione di delibera e legittimazione dell’amministratore e dei singoli condomini: intervento adesivo autonomo ed intervento adesivo dipendente. Legittimazione autonoma nel caso di tutela della proprietà solitaria pro quota su beni e servizi comuni

26712 obbligo assicurativo del veicolo e suo parcheggio in area privata (anche condominiale, se ne deve desumere)

27176 impugnazione delibera assembleare e travisa comunicazione dell’avviso. Il regolamento: clausole contrattuali e clausole regolamentari

27190 un’interessante decisione in tema di proprietà limitrofe, clausola di regolamento contrattuale e disciplina delle distanze, che non presidiamo altri interessi primari, quali privacy, salute, sicurezza, presidiati dall’ordinaria azione risarcitoria

27191 presunzione di condominialità ed atto costitutivo

27247 ancora in tema di distacco e concorso negli oneri: una conferma delle SS.UU.

27248 di nuovo: la legittimazione processuale dell’amministratore

27446 una complessa questione di distanze in tema di condominio e disciplina dei c.d. dieci metri: ancora sul 1117 – 840 c.c.: usque ad sidera, usque ad inferos

27454 una conferma sulla legittimazione processuale dell’amministratore

27526 un obiter confermativo in tema di prorogatio

27534 profili processuali del rapporto condominio – difensore fiduciario: una controversia “condominiale” che presenta delle peculiari implicazioni processuali

27562 una precisazione sull’interesse all’impugnazione della delibera assembleare

27564 una decisione sulla correttezza della motivazione, si pronuncia in tema di “suolo coperto su cui sorge il fabbricato” nella prospettiva dell’applicabilità della c.d. presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c.

27663 condominio, servitù, trascrizione ed opponibilità ai terzi del vincolo gravante su bene condominiale

27698 ancora su presunzione di condominialità ed occupazione degli spazi comuni: condanna a rimuovere gli oggetti dagli stessi collocati in prossimità della finestra contigua alle scale di accesso

27699 in tema di redazione di una diagnosi energetica e la determinazione del criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento in base alla norma UNI 10200 ed impugnazione di delibera assembleare. Nello specifico: eccetto giurisdizionale dell’eccesso di potere

27770 Condominio e costituzione di servitù coattiva di passaggio: un piccolo riepilogo sulla legittimazione dell’amministratore

27791 chi partecipa all’assemblea in caso di pignoramento di immobile: un’interessante disamina in fatto sulla legittimazione all’impugnazione della delibera: un irrisolto contrasto

27841 ancora sul compenso per lavori extra un’implicita (non condivisibile) negazione della spettanza per quel che riguarda attività straordinaria dell’amministratore

27977 ancora sul canone di occupazione del suolo pubblico

27980 sulla tutela delle destinazioni d'uso: una prima pronuncia sull'art. 1117 quater: incidenza negativa e sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni, idonee a produrre un effetto permanente modificativo sulla destinazione del bene comune

27998 per la costituzione del supercondominio è necessaria la proprietà comune tra gli edifici

28201 ancora in tema di responsabilità da cose (condominiali) in custodia e condotta – esimente – del danneggiato

28408 la dimensione processuale del danno condominiale: l'appellante che impugna il rigetto della sua domanda risarcitoria deve necessariamente evocare in giudizio, oltre al responsabile, anche il soggetto indicato come garante e chiamato in causa

28528 risarcimento danni per infiltrazioni di acqua meteorica dal lastrico di copertura condominiale: proprietà esclusiva dei locali sottostanti e fruizione diretta della copertura. In riepilogo sulla c.d. “proiezione verticale” ed il condomino-terzo, solo per quel che riguarda il risarcimento del danno

28582 un'interessante precisazione sull'operatività della polizza assicurativa: il condominio contraente di assicurazione “per conto di chi spetta” ex art. 1891 c.c., stipulata in favore dell'assicurazione. Il contraente condominio non ha possibilità di azione diretta nei confronti della compagnia

28761 la determinazione equitativa del risarcimento. Responsabilità (omissiva) dell'amministratore nel caso di danno subito dal condomino a seguito di incendio, non indennizzato dall'assicurazione per mancato rinnovo della polizza

28786 responsabilità risarcitoria per furto facilitato da impalcatura condominiale

- ancora una volta: non esiste il condomino "apparente" -

Ribadisce principio noti **Cassazione civile sez. II, 01/10/2025, n.26520**: è stata presentata istanza decisione del ricorso (presentato dal condominio) contro la sentenza del Tribunale di Torino n.823, per il quale era stata comunicata proposta di definizione per manifesta infondatezza ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c. insistendo sul motivo unico di doglianza con cui aveva sostenuto l'illegittimità della sentenza impugnata "per violazione e falsa applicazione di norma di diritto" per aver il Tribunale confermato la decisione di primo grado con cui era stato ritenuto che *l'attuale controricorrente non aveva l'obbligo di pagare le spese di gestione condominiali per il periodo successivo alla dichiarazione giudiziale di risoluzione del contratto di acquisto* di una delle unità abitative del condominio, senza che, in senso contrario, rilevasse il fatto che né la domanda né la sentenza di risoluzione fossero state trascritte.

Il rigetto del ricorso si àncora alla seguente progressione argomentativa: il Tribunale ha applicato il principio per cui "In caso di **azione giudiziale dell'amministratore** del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è **passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità** e non anche chi possa apparire tale, poiché **difettano**, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per **l'operatività del principio dell'apparenza del diritto**, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla **effettiva titolarità della proprietà** funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale" (Cass. SU 5035/2002; Cass. n.1627/2007; Cass. 22089/2007).

Poichè il controcorrente non poteva essere considerato condomino, in quanto non poteva dirsi obbligato posto che

-con sentenza (ancorchè non trascritta) era stato accertato accertato che il contratto di acquisto di una delle unità abitative del condominio si era stato risolto (anche se la sentenza di risoluzione non risultava trascritta)

- conseguentemente, la proprietà restava in capo all' originario venditore (condomino)

- dunque, il successivo acquirente (attuale controricorrente) non poteva considerarsi condomino

- ed il fatto che egli apparisse solo come tale non poteva farlo ritenere obbligato al pagamento degli oneri condominiali di gestione condominiale maturati per il periodo successivo alla dichiarazione giudiziale di risoluzione del contratto di acquisto, in relazione alle quali, appunto, non poteva dirsi che egli rivestisse la qualità di condomino, perché la pronuncia di risoluzione del contratto accertava che il medesimo controricorrente non era più condomino al momento della maturazione degli oneri condominiali di cui era stato richiesto il pagamento.

- un' ennesima conferma in tema di tassa di occupazione suolo pubblico e giudicato esterno-

Si discute sempre (in una controversia che ha una connotazione "seriale") di obbligo di pagamento della TOSAP da parte del condominio **Cassazione civile sez. I, 02/10/2025, n.26546**.

In tema di spettanza del canone per l'occupazione permanente di spazi ed aree pubbliche comunali (per griglie ed intercapedini posate al momento dell'edificazione del fabbricato su area asseritamente privata destinata a marciapiede stradale) la Corte ribadisce suoi precedenti, consolidati, ammaestramenti.

Il condominio ricorrente allegava l' esistenza di una serie di decisioni (favorevoli al condominio) che avevano accolto la sua domanda volta ad ottenere l'annullamento delle richieste di pagamento del COSAP per griglie ed intercapedini (sentenze coperte da giudicato). Infatti (Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 10430 del 19/04/2023; Cass., Sez. L, Ordinanza n. 17223 del 18/08/2020; Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8379 del 07/04/2009):

- nell'ambito dei rapporti giuridici di durata e delle obbligazioni periodiche che eventualmente ne costituiscano il contenuto, il giudicato formatosi sull'accertamento relativo a una fattispecie preclude il riesame, in un diverso processo, delle medesime questioni, spiegando la propria efficacia anche per il periodo successivo alla sua formazione, con l'unico limite di una sopravvenienza, di fatto o di diritto, che muti il contenuto materiale del rapporto o ne modifichi il regolamento
- il giudicato, infatti, copre il dedotto e il deducibile, in relazione al medesimo oggetto, e, pertanto, tutte le ragioni giuridiche e di fatto esercitate in giudizio ed anche tutte le possibili questioni, proponibili in via di azione o eccezione, che, sebbene non dedotte specificamente, costituiscono precedenti logici, essenziali e necessari, della pronuncia
- nello specifico, proprio con riguardo al diritto del Comune di percepire il COSAP, Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 10430 del 19/04/2023 ha affermato la sussistenza del giudicato esterno in relazione al fatto costitutivo, rappresentato, come nella presente fattispecie, dalla presenza di griglie e intercapedini sul marciapiede destinato al pubblico passaggio, poiché i canoni dovuti con riferimento ai singoli periodi si connotano come elementi variabili, ma restano immutati i presupposti per la debenza del canone nei diversi anni (negli stessi termini, v. da ultimo Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 10616 del 20/04/2023; Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 10675 del 20/04/2023; Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 6907 del 15/03/2025; Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 18497 del 07/07/2025; Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 22629 del 05/08/2025).

Dunque, in una situazione concreta di tal fatta, deve, pertanto, ritenersi che **l'accertamento operato tra le stesse parti, con decisioni passate in giudicato, della non debenza del COSAP per l'occupazione di una determinata area**, riferite ad alcune annualità, ha effetto di **giudicato** nelle controversie riguardanti **altre annualità** dello stesso canone, in assenza di variazioni della situazione di fatto o di diritto.

Questo il principio di diritto affermato: "In tema di COSAP, l'accertamento della non debenza del canone con una decisione passata in giudicato, riferita ad una determinata annualità, ha effetto di giudicato esterno nel processo instaurato tra le stesse parti, riguardante la debenza del menzionato canone per annualità diverse, con l'unico limite dato dalle sopravvenienze, di fatto o di diritto, che mutino il contenuto materiale del rapporto o ne modifichino la disciplina."

- eliminazione barriere architettoniche. Innovazioni o modificazioni? Effetti nel rapporto privatistico di un "radicale mutamento di prospettiva" -

Interessantissima (nell' ottica -ormai acquisita – della c.d. solidarietà condominiale) la decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 03/10/2025, n.26702.**

Tre condomini proponevano ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte di Appello che decideva sull' impugnazione di una delibera dell'assemblea del Supercondominio con la quale venne approvato, su richiesta dei condomini ricorrenti un progetto di installazione di un

"miniascensore/piattaforma elevatrice interna alla tromba scale del fabbricato per abbattimento barriere architettoniche". I giudici del merito accertavano che l'installazione di tale "miniascensore/piattaforma elevatrice" comporta un "taglio delle scale" da ottanta a cento centimetri per i diversi piani del fabbricato.

Il Tribunale aveva accolto l'impugnazione limitatamente alla attribuzione delle spese di realizzazione e gestione dell'impianto, la Corte d'Appello – per contro – annullava la deliberazione, recependo la conclusione del consulente tecnico d'ufficio secondo cui il progetto approvato è "pregiudizievole per la fruizione degli spazi comuni in quanto comporta la riduzione della larghezza delle rampe esistenti oltre ai limiti imposti dal regolamento d'igiene del Comune e da quelli prescritti dal D.M. 236/1989 (che, implicitamente, non concede la riduzione di rampe di larghezza inferiore a mt. 1,20 e, contestualmente, prevede l'inserimento di un ascensore (o piattaforma elevatrice) privo delle caratteristiche di accessibilità".

La Corte d'Appello ha precisato che la propria declaratoria di invalidità della delibera veniva operata non alla stregua della normativa amministrativa, ma in base ai "criteri dettati dal codice civile, ai fini di valutare la legittimità o meno delle innovazioni approvate dall'assemblea condominiale". La Corte d'Appello affermava di dover verificare i "requisiti di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c.", pervenendo al convincimento dell'illegittimità dell'intervento che "si traduca, come nel caso in esame, nell'impedimento di analoga fruizione degli spazi comuni e accesso alla proprietà individuale da parte degli altri condòmini, a maggior ragione ove il soddisfacimento dell'interesse attuale alla rimozione delle barriere architettoniche da parte di taluni condòmini ben possa essere soddisfatto senza compromissione dell'analogo potenziale interesse degli altri condòmini".

I condòmini che la delibera annullata aveva legittimato ad eseguire i lavori contestati proponevano ricorso per Cassazione: nella resistenza del condòmino impugnate, intimato anche il supercondominio, la Corte di Cassazione ritiene la fondatezza del ricorso.

Il primo profilo da dipanare riguarda la natura e la portata giuridica della deliberazione approvata dall'assemblea del Supercondominio. La delibera fu adottata su richiesta dei condòmini ricorrenti e approvò la "realizzazione di un miniascensore/piattaforma elevatrice interna alla tromba scale del fabbricato per abbattimento barriere architettoniche secondo il progetto allegato". La Corte d'Appello discute di "impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condòmini", pur riconoscendo alla deliberazione "un incontestato contenuto decisorio".

Rileva la Corte come i giudici di appello avessero dichiarato la delibera carente dei "requisiti di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c.", ma queste due disposizioni riguardano fattispecie differenti, che si pongono in rapporto di reciproca esclusione.

a) innovazioni e modificazioni

La Corte – dunque – distingue le innovazioni dalle modificazioni, ribadendo che (tra le tante, Cass. n. 20712 del 2017n. 11490 del 2020; n. 3440 del 2022):

- le **innovazioni** di cui all'art. 1120 c.c.:
 - sotto il profilo oggettivo, consistono in opere di **trasformazione**, che incidono sull'**essenza materiale della cosa comune** e determinano l'insorgenza in capo a tutti condòmini dell'obbligo di sostenerne le spese (art. 1123, comma 1, c.c.), salve le ipotesi di cui all'art. 1121 c.c. (innovazioni gravose e voluttuarie, che consentono l'esenzione

dalla spesa dei dissenzienti e che incontrano un diverso regime a seconda che siano o meno suscettibili di utilizzazione separata, che – se non è possibile – impedisce la realizzazione, salvo coloro che la vogliono realizzare non si accollino per intero la spesa)

- sotto il profilo soggettivo = nelle innovazioni rileva l'**interesse collettivo** di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea,
- le **modificazioni** disciplinate dall'art. 1102 c.c.,
 - dal punto di vista **soggettivo** si inquadrano nelle facoltà individuali riconosciute al singolo condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa
 - dal punto di vista **oggettivo**: è una determinazione solitaria, che non viene veicolata dall'assemblea, perché con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte (tra le tante, Cass. n. 20712 del 2017n. 11490 del 2020; n. 3440 del 2022)

b) interventi edilizi e rapporto privatistico

Altro profilo che viene ribadito è la netta separazione tra il “rapporto” privatistico e quello “privatistico”.

Spiega la Corte che, vertendosi in controversia tra privati, relativa alla realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in un edificio condominiale, ciò che rileva è soltanto la lesione dei **diritti soggettivi** di proprietà e di condominio regolati dal codice civile-

Il diverso rapporto con al P.A si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra la pubblica amministrazione ed il richiedente e riguarda **l'osservanza delle prescrizioni tecniche**, di carattere regolamentare, necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità del fabbricato (diffusamente richiamate nei motivi di ricorso), cui è subordinato altresì il rilascio del titolo edilizio e dell'agibilità.

c) la questione del superamento delle barriere architettoniche in generale

L'installazione di un ascensore o di una piattaforma elevatrice realizzati da uno o da alcuni condomini a proprie spese nelle parti comuni (scale) del fabbricato al **fine della eliminazione delle barriere architettoniche**, da considerarsi indispensabili ai fini dell'accessibilità dell'edificio, in quanto idonei, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. n. 6129 del 2017), **deve valutarsi alla stregua dell'art. 1102 c.c.** secondo il criterio del pari uso, che conferisce a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Sappiamo che i limiti dell'art. 1102 sono:

- rispetto del pari uso degli altri condomini
- rispetto del vincolo di destinazione
- si reputa presupposto anche il rispetto dei principi posti dall'art. 1120 c.c. e, dunque:
 - sicurezza e stabilità (inderogabile)
 - decoro (derogabile)

La Corte passa poi ad esaminare le modalità con cui si può realizzare il diritto all'eliminazione della barriere architettoniche nel caso di loro realizzazione ad iniziativa individuale:

- per le modifiche di iniziativa individuale alle parti comuni finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche **non è richiesta alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo** che tale autorizzazione sia imposta da una **convenzione contrattuale** approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata
- l' eventuale autorizzazione ad apportare tali modifiche non di meno **concessa dall'assemblea**, può attribuirsi altrimenti il **valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini** rispetto alla concreta utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cass. n. 1554 del 1997; n. 36389 del 2022; n. 1337 del 2023)

La Corte sottolinea quello che definisce *errata l'affermazione*, talvolta espressa dalla *giurisprudenza amministrativa*, secondo cui

a. *l'ordinamento richiede sempre, ai fini dell'istallazione di un ascensore, la deliberazione del condominio,*

b. anche nel caso in cui questo sia *finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche* per le persone con disabilità (o altri soggetti fragili) e realizzato a proprie spese.

d) eliminazione barriere architettoniche e l. 13/1991

- se l'assemblea "autorizza" uno o alcuni condomini alla realizzazione sulle parti comuni di opere e interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche
- e, come nella specie, un condomino agisca in giudizio per contestare il determinato uso fatto di esse ed il potere dell'assemblea di consentirlo, **per la menomazione dell'utilità subita nel godimento della res,**
- si deve trascorre in una valutazione di compatibilità alla stregua dell'**art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13**, come modificato dapprima dalla legge n. 220 del 2012 e poi dal D.L. n. 76 del 2020, convertito nella legge n. 120 del 2020

Prevede la norma che le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'art. 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, sono

a. **approvate dall'assemblea del condominio con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 del codice civile**

b. **non** sono considerate in alcun caso di carattere **voluttuario** ai sensi dell'art. 1121, primo comma, del codice civile

c. i limiti:

c.1. resta fermo unicamente il **divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato**, di cui al quarto comma dell'art. 1120 del codice civile c.2.

c. 2. **non** anche i divieti ulteriormente ivi contemplati dell'**alterazione del decoro architettonico e della inservibilità all'uso o al godimento** pure di un solo condomino)

d. se il condominio rifiuti di assumere, o non assuma **entro tre mesi** dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni necessarie, **gli interessati possono installare, a proprie spese**, servo scala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili

e. per le **modificazioni** apportate **a sue spese** dal singolo condomino **valgano le medesime restrizioni nell'uso delle parti comuni** imposte all'assemblea dal vigente art. 2 della legge n. 13 del 1989 (pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato) (un tanto al Corte argomenta da Cass. n. 179 del 1977; n. 3084 del 1994; n. 25790 del 2020).

Sulla rilevanza dello jus superveniens (la disciplina sull'eliminazione delle barriere architettoniche, infatti, era intervenuta dopo la proposizione del ricorso):

- per valutare la validità o meno di una deliberazione assembleare occorre aver riguardo alla legge vigente al momento della sua approvazione, e non anche a norme intervenute successivamente
- lo "ius superveniens", introdotto in pendenza del giudizio di cassazione (ed applicabile anche d'ufficio in ogni stato e grado, salvo che sulla questione controversa si sia formato il giudicato interno), incide sulla legittimità di modifiche dirette ad eliminare le barriere architettoniche
- non si possono, infatti, dichiarare illegittime o disporsi la riduzione in pristino di opere ed interventi che siano comunque consentiti alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione.

e) l'errore della Corte di merito e l'ambito del giudizio di rinvio.

La "solidarietà condominiale"

La Corte d'Appello ha annullato la delibera perché l'installazione dell'ascensore provocherebbe il "*pregiudizio della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati all'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini*", la sentenza impugnata va cassata, perché si deve unicamente valutare

* a: **se l'innovazione sia comunque idonea**, anche se non ad **eliminare** del tutto, quantomeno ad **attenuare** sensibilmente le condizioni di **disagio** nella fruizione del bene primario dell'abitazione

* b: se possa recare **pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato** (nella specie, secondo il ricorrente: l'eventuale realizzazione dell'impianto di ascensore/piattaforma oggetto di causa preclude alle persone su sedia a ruote definitivamente ed irreversibilmente la fruizione degli spazi comuni condominiali, non risultando più accessibili né le scale né il nuovo ascensore (o piattaforma elevatrice).

La Corte trascorre poi ad individuare una sorta di linea – guida in tema di eliminazione delle barriere architettoniche. La modifica dell'art. 2 della legge n. 13 del 1989, che lascia ora "**fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile**",

- concretizza le indicazioni già fornite nella sentenza della Corte costituzionale n. 167 del 1999, che nella legislazione di settore - in particolare nella stessa legge 9 gennaio 1989, n. 13, e nella legge 5 febbraio 1992, n. 104 – ravvisava "**un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da**

invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività"

- l' "**accessibilità**", e cioè la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia, è divenuta "**una qualitas essenziale degli edifici privati**", quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone disabili, "anche in deroga alle norme sul condominio negli edifici".

Da ciò – come anticipato – l'accoglimento del ricorso.

- ancora su impugnazione di delibera e legittimazione dell'amministratore e dei singoli condomini: intervento adesivo autonomo ed intervento adesivo dipendente. Legittimazione autonoma nel caso di tutela della proprietà solitaria pro quota su beni e servizi comuni -

Principi noti quelli espressi da **Cassazione civile sez. II, 03/10/2025, n.26711**.

Venivano impugnate da alcuni condomini due delibere assembleari in materia di *riparto delle spese di lite* *spese di lite e per il risarcimento del danno*. Nella resistenza del condominio la domanda era accolta dal giudice di primo grado, la cui decisione era impugnata da alcuni altri condomini e la Corte d'Appello dichiarata la nullità della decisione per ragioni di rito, rigettava nel merito la domanda.

I soccombenti proponevano ricorso per Cassazione, incontrando il favore del giudice di legittimità, laddove denunciavano che la Corte di merito avrebbe dovuto dichiarare **inammissibile l'appello per carenza di legittimazione dei singoli condomini**, essendo il solo legittimato passivo l'amministratore. Infatti, ammaestra (e conferma) la Corte:

a: in un giudizio di **impugnazione di una deliberazione assembleare**, ai sensi dell'art. 1137 c.c.,

a.1. i **singoli condomini** possono volontariamente **costituirsì** mediante **intervento adesivo autonomo** (e quindi con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi anche in presenza di una **rinuncia agli atti** o di un'**acquiescenza alla sentenza** ad opera del condomino attore originario),

a.2. (introducendo un parallelismo tra intervento e legittimazione all'impugnazione) **purché a loro volta dotati di legittimazione ad impugnare** la delibera, giacché, ove siano invece decaduti, gli stessi sono legittimati a svolgere soltanto **intervento adesivo dipendente**

b: è – invece- ammissibile **anche un intervento dei singoli condomini** a favore del condominio, e cioè **per sostenere la validità** della deliberazione impugnata.

c: poiché si tratta **non** di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei **diritti reali su parti o servizi comuni**, **ma**, appunto, di **controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale**, intese, dunque, a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale,

c.1. rispetto ad esse **unico legittimato passivo è l'amministratore**,

c.2. eventualmente il singolo condomino può solo svolgere **intervento adesivo dipendente**,

c.3. sicché questi **non è ammesso a proporre gravame** avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio;

c.4. (Cass., Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379; Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198) la **legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio** nei giudizi relativi alla impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea promossi dal condomino dissenziente discende dal fatto che **la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini**, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi

d. orientamento, quello da ultimo riferito, ricorda la Corte non è stato scalfito da Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934, la quale ha piuttosto ribadito la sussistenza dell'**autonomo potere individuale di ciascun condomino ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni**.

In sintesi, nel giudizio di impugnazione di delibera:

- possibilità di intervento adesivo autonomo dei singoli condomini se sono titolari del potere di impugnazione
- se non sono titolari di un tale potere (perché decaduti), possono solo spiegare intervento adesivo dipendente
- poiché l'impugnazione della delibera interagisce con la tutela di esigenze collettive della comunità condominiale (e di un suo interesse comune), unico legittimato passivo è l'amministratore
- in questo caso il condomino può solo spiegare intervento adesivo dipendente e non può – dunque – proporre impugnazione
- ciascun condomino ha un autonomo potere individuale di azione quando si tratta di tutelare i diritti solitari pro quota di ciascun condomino sui beni ed in servizi comuni.

In concreto:

a. la domanda proposta in primo grado aveva ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni assembleari riguardanti i criteri di ripartizione delle spese conseguenti ad un risarcimento del danno pronunciato nei confronti del condominio ex art. 2051 c.c.

b. in primo grado, la domanda fu accolta e il condominio non propose impugnazione, che fu invece proposta dai condomini neanche intervenuti nel giudizio di primo grado, i quali, in considerazione dell' **oggetto delle delibere, erano carenti di legittimazione rispetto all'impugnazione della sentenza di primo grado** (Cass. n. 2326/2021).

- obbligo assicurativo del veicolo e suo parcheggio in area privata (anche condominiale, se ne deve desumere) -

Si occupa non direttamente di condominio, ma di questione che può aver un diretto impatto di portata condominiale **Cassazione civile sez. II, 03/10/2025, n.26712**, in relazione alla contestata violazione dell'art. 193, comma 2, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada, "CdS") in quanto il veicolo *era stato lasciato in sosta, privo di copertura assicurativa, in area privata delimitata da strisce gialle e da una catena, di pertinenza di un ristorante*.

L' opposizione era rigettata dal Prefetto, che emetteva ordinanza-ingiunzione, avverso la quale proponeva ricorso l' ingiunto avanti il Giudice di Pace che annullava il provvedimento.

Il Prefetto interponeva appello innanzi al Tribunale, che confermava la decisione di prime cure sostenendo che la contestata violazione non era configurabile sotto un profilo oggettivo, atteso che *la suddetta area ove risultava parcheggiato il veicolo privo di assicurazione non poteva essere*

considerata come di uso pubblico, essendo l'accesso alla medesima consentito esclusivamente a mezzi autorizzati dal proprietario.

E' evidente come la questione possa interessare il Condominio (o, meglio, il singolo condomino), posto che non è da escludere a priori che un "parcheggio" (facente parte dello scoperto condominiale) qual è quello venuto in evidenza nella controversia in commento, possa vedersi attribuita la qualifica di area pubblica o a questa equiparata.

La Cassazione, accoglie il ricorso del prefetto, partendo dalla perimetrazione dell'obbligo assicurativo (come consacrato nell'ordinamento interno, con riferimento alla perimetrazione operata in sede di legislazione comunitaria): l'art. 122 D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (Codice delle assicurazioni private), vigente *ratione temporis*, prevede l'obbligo dell'assicurazione della responsabilità civile per i veicoli a motore posti in circolazione "su strade di uso pubblico o su aree a queste equiparate". L'art. 2, comma 1, D.P.R. 24 novembre 1970, n. 973, contenente il regolamento esecutivo della legge n. 990 del 1969, dispone che: "Sono considerati in circolazione anche i veicoli in sosta su strade di uso pubblico o su aree a queste equiparate".

L'accoglimento del ricorso si ancora alla seguente progressione argomentativa:

- ciò che **rileva** ai fini della violazione della normativa sull'assicurazione obbligatoria **non è la natura giuridica dell'area ove sosta il veicolo** non assicurato, né la sua **"inaccessibilità giuridica"**
- il criterio decisivo ai fini della determinazione dell'ambito della copertura assicurativa obbligatoria per la r.c.a. sta nell'utilizzo del veicolo in modo conforme alla funzione abituale dello stesso (Cass. Sez. U, Sentenza n. 21983 del 30/07/2021, Rv. 661872-01; Cass. Sez. U, 29/4/2015, n. 8620), costituendo criterio decisivo, in luogo di quello della "moltitudine indistinta dei veicoli" che hanno accesso all'area, quello di equiparazione alle strade di uso pubblico di ogni altra area o spazio ove l'accesso di altri veicoli e/o la circolazione di quello in sosta non autorizzato sia comunque ipotizzabile
- si assiste così all'equiparazione alla strada pubblica, con l'area, anche privata, a prescindere dal tipo di accessibilità del luogo su cui avvenga - purchè possa esistere traffico e circolazione di veicoli (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 10513 del 28/04/2017; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5111 del 03/03/2011; Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 17279 del 23/07/2009; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7015 del 26/07/1997)
- l'art. 122 cod. ass. possa e debba interpretarsi conformemente alla giurisprudenza eurounitaria, nel senso che la circolazione su aree equiparate alle strade di uso pubblico debba intendersi come quella effettuata su ogni spazio ove il veicolo possa essere utilizzato in modo conforme alla sua funzione abituale (ribadendosi, così, l'ammaestramento della già citata Cass. Sez. U, n. 21983 del 2021).

Dal generale al particolare: secondo la Corte Coerenziatrice *il veicolo non assicurato lasciato in sosta in un'area privata adibita a parcheggio viola la normativa nazionale in materia di assicurazione obbligatoria dei veicoli in quanto, indipendentemente dalla qualificazione giuridica dell'area come pubblica o privata, e dell'inaccessibilità giuridica e fisica di essa, il veicolo risulta regolarmente immatricolato e può circolare in base alla normativa italiana: può, cioè, essere utilizzato in modo conforme alla sua funzione abituale.*

- impugnazione delibera assembleare e tradiva comunicazione dell'avviso. Il regolamento: clausole contrattuali e clausole regolamentari -

E' problematica ricorrente quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 10/10/2025, n.27176**, Alcuni condomini proponevano impugnazione, avverso la delibera assunta dall'assemblea del Condominio, con la quale erano stati approvati il consuntivo dei lavori straordinari 2009/2011 ed il relativo riparto.

Chiudevano l'annullamento della delibera in quanto, in primo luogo, non erano stati convocati nei termini di cui all'art. 66 disp. att. c.c., avendo ricevuto tale comunicazione solo in data 7.03.2011 per l'assemblea fissata il 10.03.2011, senza quindi potervi partecipare; in secondo luogo, dedussero la violazione dell'art. 13 del Regolamento condominiale per il mancato rispetto dei termini dell'invio del rendiconto, che sarebbe stato trasmesso unitamente all'avviso di convocazione, in data 7.3.2011, e non nei dieci giorni antecedenti la data dell'assemblea.

La Corte d'Appello confermò la sentenza del Tribunale, che aveva rigettato l'opposizione.

La Corte, con ordinanza N. 24831/2022, accolse il ricorso (*A fronte della decisione di primo grado che aveva ritenuto provato l'inserimento nella cassetta postale dell'avviso della convocazione dell'assemblea, il primo motivo di gravame (pp. 2-5 dell'atto di appello) ha contestato l'attendibilità riconosciuta dal Tribunale alle dichiarazioni del testimone Ti.Ja., dichiarazioni in contrasto con quelle della testimone, e l'insufficiente considerazione dell'invio della convocazione ai ricorrenti mediante lettera raccomandata, contestazioni specifiche che non sono state considerate dal giudice d'appello, che si è limitato a dichiararle inammissibili senza esaminarle nel merito.*).

All'esito della riassunzione, la Corte d'Appello, respinse l'appello, ritenendo che, sulla base della valutazione dei testimoni, la conoscenza della data dell'assemblea, nel regime *ratione temporis* applicabile, fosse avvenuto attraverso l'inserimento dell'avviso di convocazione nella cassetta postale. Anche il consuntivo era stato messo a disposizione dei condomini unitamente all'avviso di convocazione in quanto l'art.13 del Regolamento, che prevedeva l'invio del consuntivo nei dieci giorni antecedenti all'assemblea, poteva essere modificato dalla prassi contraria.

Si deduceva la violazione degli articoli 384 e 392 c.p.c. perché il giudice di rinvio non si sarebbe conformato alla regola *iuris* dettata da questa Corte con l'ordinanza N. 24831/2022; la Corte di merito avrebbe errato nella valutazione dell'attendibilità dei testimoni e non avrebbe tenuto conto della sussistenza della prova privilegiata, costituita dall'avviso di ricevimento della raccomandata contenente l'avviso di convocazione, pervenuta solo due giorni prima rispetto alla data dell'assemblea. Motivo che la Corte reputa infondato perché l'atto d'appello era sufficientemente specifico, e la Cassazione aveva demandato al giudice di merito l'esame dell'atto di gravame, osservando che la sentenza cassata non aveva tenuto conto delle dichiarazioni rese dal teste addotto dall'opponente in ordine alle modalità di convocazione dell'assemblea.

Il giudice di rinvio, dunque, era tenuto a riesaminare nel merito i motivi di appello, che riguardavano proprio la valutazione delle prove del giudice di prime cure.

Quanto alla tempestività e ritualità della convocazione, osserva la Corte (nel rigettare il corrispondente motivo) che **l'art.66 disp. att. c.p.c., nella versione antecedente la riforma di cui alla Legge 2012**, ammette che la comunicazione dell'avviso di convocazione possa essere data con **libertà di forme**, anche oralmente o con la consegna ad altro condominio non abitante nell'edificio

condominiale, purché pervenga nella sfera di normale ed abituale conoscibilità del destinatario (Cassazione civile sez. II, 01/04/2008, n. 8449; Cassazione civile sez. II, 25/03/2019, n. 8275). Non così oggi – laddove sono previste specifiche – e rigorose – modalità (*posta raccomandata; p.e.c.; fax o consegna a mani*) di convocazione dell'assemblea (*pena l'annullabilità della delibera all'esito di impugnazione da parte dei condomini dissenziente o assenti perché non ritualmente convocati*).

La corte territoriale ha ritenuto provata la circostanza della comunicazione tempestiva dell'avviso di convocazione mediante inserimento nella cassetta della posta, traendo il suo insindacabile convincimento dalle risultanze testimoniali, sicché la lettera raccomandata costituiva un ulteriore adempimento da parte del condominio.

E' stata ritenuta decisiva la deposizione del teste, quale soggetto incaricato di recapitare personalmente ai condomini le raccomandate di convocazione alle assemblee condominiali, in ordine alla prassi condominiale di consegnare a mani o di inserire le convocazioni nelle cassette postali di ciascun condomino. L'adempimento ulteriore dell'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno contenente la medesima convocazione era stato adottato dall'amministratore del condominio a scopo precauzionale nei confronti dei condomini con i quali erano pendenti ulteriori contenziosi.

Ciò – dice la Corte – porta ad affermare la tempestività dell'avviso di convocazione avvenuto con l'immissione nella casella postale in data 3.3.2011, indipendentemente dall'invio al ricorrente di una raccomandata con ricevuta di ritorno pervenuta il giorno 07 marzo 2011, trattandosi di adempimento ulteriore rispetto alla convocazione tempestivamente effettuata per l'assemblea del 10.3.2011.

Nè poteva ritenersi violato l'art. 1335 c.c. in relazione al carattere recettizio dell'atto, avendo la Corte d'Appello, con apprezzamento di fatto incensurabile in questa sede, affermato che l'avviso di convocazione era giunto nella sfera del destinatario con l'immissione nella cartolina postale.

Anche la doglianza afferente la dedotta violazione degli artt. 1372, 1136 e 1138 c.c., in relazione all'art. 13 del regolamento condominiale contrattuale, che prevedeva l'invio del consuntivo nei dieci giorni antecedenti all'assemblea (secondo il ricorrente, tale termine non era stato rispettato perché il consuntivo sarebbe stato messo tardivamente a disposizione con l'avviso di convocazione) è infondato.

Osserva la Corte (partendo all' implicito presupposto che il regolamento altro non è che un contratto) che, nel regolamento di condominio, disciplinato dall'art. 1138 c.c., è possibile distinguere le **clausole di natura contrattuale**, incidenti sul diritto di proprietà dei beni comuni o esclusivi, da quelle **di natura regolamentare**, dotate di portata organizzativa.

Ha – dice la Corte – sicuramente portata organizzativa la norma regolamentare di cui si deduceva la violazione, che ha, appunto, natura organizzativa (comunicazione del rendiconto), non incidendo sul diritto di proprietà.

Le prescrizioni del regolamento aventi natura solo organizzativa possono essere interpretate, ai sensi dell'art. 1362, comma 2, c.c., anche alla luce della condotta tenuta dai comproprietari

posteriormente alla relativa approvazione ed anche per *facta concludentia*, in virtù di comportamento univoco. Infatti: quanto alle prescrizioni di contenuto organizzativo, ovvero propriamente regolamentare, del regolamento di condominio (e, non quindi, di contenuto contrattuale, ovvero incidente sulla proprietà dei beni comuni o esclusivi), **ha certamente rilievo a fini interpretativi, ai sensi dell'art. 1362 c.c., comma 2, anche il comportamento posteriore al medesimo regolamento**

avuto dai condomini, così com'è ammissibile che la stessa norma regolamentare venga modificata per facta concludentia, sulla base di un comportamento univoco (Cass. civ., Sez. VI - 2 Ord., n. 1257/2017).

Dal generale al particolare: l'eventuale previsione regolamentare in ordine alla forma della convocazione dei condomini all'assemblea condominiale, trattandosi di prescrizione a contenuto organizzativo, ovvero, propriamente regolamentare, poteva, quindi, essere modificata per facta concludentia cioè, per una prassi seguita dagli amministratori del condominio, perchè la prescrizione regolamentare, per così dire, organizzativa, (e, non quindi, di contenuto contrattuale, ovvero, incidente sulla proprietà dei beni comuni o esclusivi), va interpretata ai sensi dell'art. 1362 c.c., comma 2, anche alla luce del comportamento posteriore avuto dai condomini al medesimo regolamento (Cass. civ., Sez. II, Ord., n. 10866/2018).

- un' interessante decisione in tema di proprietà limitrofe, clausola di regolamento contrattuale e disciplina delle distanze, che non presidiamo altri interessi primari, quali privacy, salute, sicurezza, presidiati dall' ordinaria azione risarcitoria -

La pronuncia resa da **Cassazione civile sez. II, 10/10/2025, n.27190** in tema di privacy e arbitrato irrituale ha – come vedremo- un significativo impatto in tema di tutela della riservatezza.

La massima: la lesione della privacy può rilevare solo se dedotta con una domanda risarcitoria autonoma e specifica: la mera possibilità di affaccio diretto o di agevole accesso tra proprietà, conseguente a opere edilizie, non integra ex se una lesione della riservatezza giuridicamente rilevante agli effetti dell'esclusione dell'arbitrato irrituale, dovendo la stessa essere oggetto di valutazione distinta e autonoma in sede giudiziale.

L'attore conveniva in giudizio il convenuto (subentravano, poi, gli eredi) chiedendo che fosse accertata l'illegittimità della realizzazione di una tettoia con chiusure laterali, effettuata con componenti prefabbricati a copertura della terrazza posta al piano sottostante rispetto al balcone del suo appartamento, perchè affermava essere violativa delle norme in materia di distanze tra costruzioni e tra vedute - e con inalazioni pericolose -, insistendo altresì per le pronunce conseguenti. Il Tribunale adito accoglieva l'eccezione di operatività della clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta nel regolamento condominiale e aveva respinto la domanda ex art. 844 c.c., con compensazione delle spese.

La Corte di appello confermava la decisione di primo grado, atteso che nel regolamento (contrattuale) di condominio era testualmente previsto che "sempreché non investano diritti primari derivanti dai titoli di acquisto, le controversie tra i comproprietari, in occasione o comunque in dipendenza di rapporti di comunione, (compresa la liquidazione dei danni in qualsiasi modo arrecati alla proprietà altrui o alle parti comuni) saranno decise inappellabilmente da tre arbitri amichevoli compositori".

La clausola – rilevavano i giudici di prossimità - è valida, perchè contiene la previsione di un arbitrato irrituale che *non esclude la competenza e le funzioni del Giudice ordinario ma ne sospende provvisoriamente l'esercizio*.

Il diritto di proprietà non è annoverabile tra i diritti primari, la cui tutela costituzionale si riferisce ad ipotesi di totale compromissione, perdita o svuotamento del diritto e non consegue alle limitazioni conseguenti alla violazione delle norme sulle distanze e l'espressione "diritti primari derivanti dal

titolo d'acquisto" deve essere interpretata nel senso che essa richiama la violazione di tali diritti primari connessi al diritto di proprietà, ove intervenuta in occasione o in dipendenza dei rapporti di comunione, ossia delle relazioni tra proprietà singole connesse alla proprietà condominiale; il caso di specie non vi rientra ed è quindi riconducibile all'ambito della clausola compromissori. La decisione veniva ricorsa per Cassazione da parte dell'attore soccombente.

In punto arbitrato irrituale, rileva la Corte (nel rigettare il motivo conseguentemente disteso), che correttamente i giudici del merito hanno **interpretato la clausola in contestazione definendo che cosa si debba intendere per "diritti primari derivanti dal titolo"** e non ricomprendendo nell'esclusione di operatività della clausola la controversia introdotta dalla ricorrente, perché, a prescindere dal richiamo all'art. 42 Cost. e alla definizione e all'ambito di tutela che la Carta Costituzionale riconosce al diritto di proprietà, **ha rilevato che l'espressione richiamata deve essere intesa nel senso di riferirsi alla violazione dei "diritti primari" connessi al diritto di proprietà, identificati nelle norme sulle distanze legali**, ove essa si verifichi in occasione o in dipendenza dei rapporti di comunione, non ove siano in discussione opere costruite sulla proprietà esclusiva di un condomino con pretesa influenza sulla proprietà di altro condomino, come si assume sia avvenuto nel caso di specie. Il riferimento all'art. 42 Cost. - continua la Corte - è stato effettuato per identificare i limiti dei possibili interventi coinvolgenti il diritto di proprietà, che non possono comportarne la totale compromissione, la perdita o lo svuotamento e per escludere, altresì, che il diritto al rispetto delle distanze legali comporti una lesione del contenuto minimo del diritto di proprietà tale da svuotarne il contenuto, poiché esso incide solo nei rapporti tra proprietà vicine - anche in considerazione del fatto che è lo stesso art. 42 Cost. a rimandare alla legge, per determinare non solo i modi di acquisto e di godimento del diritto di proprietà ma anche i suoi limiti -.

Il ragionamento seguito dalla Corte - viene ribadito - rimane valido a prescindere dalla definizione del diritto di proprietà come ricompreso tra i diritti primari garantiti dalla Carta Costituzionale, perché nel caso di specie oggetto di controversia è la pretesa violazione da parte dei resistenti dei limiti del diritto di proprietà in relazione a distanze e vedute, a danno della proprietà della ricorrente: la Corte di merito ha riconosciuto a detti limiti la natura di "diritti primari" derivanti dal titolo, connessi al diritto di proprietà, ma li ha considerati compresi nell'ambito di operatività della clausola 18, perché riguardanti rapporti coinvolgenti le proprietà esclusive di due condomini, secondo l'interpretazione del contenuto della clausola richiamata considerata corretta.

Precisa la Cassazione, per vanificare la coeva doglianza del ricorrente che **non possono, infine, aver alcun rilievo, per il profilo in esame, le considerazioni della ricorrente sull'esistenza di esigenze di tutela anche di altri diritti costituzionalmente garantiti, quali la privacy, la salute, la sicurezza**: si tratta di ambiti di tutela che **non trovano soddisfazione attraverso le regole delle distanze legali e di vedute tra proprietà confinanti** e che quindi non possono essere utili a vagliare la clausola 18 e l'esclusione di operatività in essa contenuta nei termini già sottoposti al vaglio dei giudici di merito.

Questi diritti (osserva la Cassazione) possono trovare tutela diretta attraverso la proposizione di domande risarcitorie specifiche, ma che non afferiscono alla disciplina sulle distanze legali, oggetto di specifica tutela.

La ricorrente afferma poi di aver denunciato **la violazione di diritti primari**: alla sicurezza e alla vita (compromessi, a suo dire, dall'estrema facilità di accesso alla sua proprietà determinata dall'opera posta in essere dalla controparte), alla salute (non solo per le esalazioni, oggetto della domanda ex art. 844 c.c., ma anche) per la privazione della colonna d'aria e di luce determinata di fatto dalla nuova costruzione, alla privacy per la possibilità di affaccio diretto alla sua proprietà (solo sulle tubazioni del condizionamento d'aria la sentenza spenderebbe qualche parola nel valutare la domanda ex art. 844 c.c.).

Anche questo motivo non si sottrae alla scure dell'inammissibilità.

Una volta acclarato che bisogna distinguere la violazione dei diritti primari (quelli contemplati nel motivo) che possono essere valorizzati (solo) attraverso la proposizione di azione risarcitoria, dalla disciplina delle distanze, che presidia ben altri ambiti di tutela, la Corte dichiara l'inammissibilità del motivo, perché il paradigma di proposizione non si inquadra in quelli normalmente perimetrati dall'art. 360 c.p.c.: ma si tratta di apprezzamenti di tipo strettamente giuridico, che lascio alla curiosità del lettore.

Basti qui ricordare che la sentenza:

- a) consacra la possibilità di prevedere in un regolamento condominiale contrattuale una clausola di arbitrato irrituale
- b) questa clausola può riguardare esclusivamente le proprietà che vanno a concorrere la sola consistenza condominiale
- c) la disciplina sulle distanze non riguarda i diritti primari derivanti dai titoli di acquisto
- d) la tutela delle distanze riguarda la salubrità dell'ambiente costruito
- e) la tutela di altri interessi primari quali la privacy, la salute, la sicurezza, non sono salvaguardati (neppure indirettamente) dalla disciplina sulle distanze, bensì dall'azione risarcitoria ordinaria esperibile dal vicino nel caso di loro violazione.

- presunzione di condominialità ed atto costitutivo -

Sempre di 1117 c.c. e di segregazione solitaria da parte dell'atto costitutivo si occupa **Cassazione civile sez. II, 10/10/2025, n.27191**

I comproprietari di un appartamento, un garage e una mansarda facenti parte del complesso condominiale convenivano in giudizio i proprietari di altri due consistenze solitarie adducendo che i garages di costoro si erano stati *ingranditi a danno della parte comune, costituita dalla stradella di accesso ai garage posta al piano interrato dell'edificio condominiale*, chiedendo, perciò, la demolizione delle opere abusive.

La domanda, respinta in primo grado era stata accolta in appello, ma la decisione di secondo grado veniva riformata con rinvio era stata accolta all'esito del giudizio di appello. Accoglieva la Cassazione i primi due motivi di ricorso, "con i quali si deducono violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., e motivazione carente ed illogica. La corte di merito al fine di stabilire se sussistesse o meno la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c., avrebbe dovuto tener conto (a) della effettiva e concreta destinazione funzionale ad uso collettivo degli spazi in questione, in un contesto nel quale il condominio risultasse già costituito (all'atto e per effetto della prima alienazione di unità immobiliari da parte del costruttore, originario unico proprietario del complesso), (b) ed accertare se, a quell'epoca l'assetto complessivo dell'edificio fosse tale da far

ritenere che tali aree (ove non comprese nelle alienazioni) fossero di fatto connotate da obbiettiva e funzionale destinazione ad un uso collettivo; (c) in caso positivo gli spazi avrebbero dovuto presumersi comuni ai sensi della disposizione sopra citata, in caso negativo sarebbero rimasti in proprietà del costruttore, che avrebbe potuto successivamente liberamente disporre.

Il difetto di tale indagine (avendo la Corte di Appello considerato unicamente una destinazione collettiva rimasta sulla carta, ma in concreto disattesa nella costruzione dell'edificio, nonché la menzione nei titoli di acquisto, degli estremi del titolo edificatorio e la mancata previsione degli spazi nei rispettivi titoli di acquisto) giustificava il disposto rinvio, ritualmente attivato dalle parti.

La Corte d'Appello aveva, infine, respinto la domanda dell'attore facendo proprie le considerazioni già svolte dal Tribunale di prima istanza, ritenute coerenti con le indicazioni in diritto emergenti dalla sentenza della Corte di Cassazione.

Non paghi i soccombenti proponevano ricorso che la Corte, tuttavia, rigettava. Queste la ragione sostanziale del rigetto, da cui è agevole individuare una sorta di linea-guida. La Corte di merito non ha violato il principio di diritto indicato dalla Corte di Cassazione, che richiedeva **la verifica** (aggiungiamo, nella prospettiva della verifica della condominialità ex art. 1117 c.c. con riferimento al primo atto costitutivo) **della situazione esistente in concreto, a prescindere dai dati documentali risultanti dal progetto e dalla concessione edilizia**, non essendo sufficiente a riconoscere l'esistenza di una situazione di fatto ad essi corrispondente il richiamo nel primo titolo d'acquisto. La Corte d'Appello ha correttamente ritenuto che la **corrispondenza nelle planimetrie catastali della consistenza dei due box in discussione a quella attuale, effettivamente riscontrata all'esito della disposta consulenza tecnica d'ufficio, fosse elemento sufficiente a dimostrare che i box erano stati così realizzati - in numero di cinque invece che di otto, con maggior consistenza per i due di proprietà dei resistenti - già in origine dall'impresa costruttrice e che non erano intervenute modifiche delle dimensioni degli stessi** dopo la prima vendita: l'accorpamento degli spazi inizialmente adibiti a corsie di accesso ai garages nei due box di cui si discute era quindi intervenuto prima che questa fosse stipulata.

Diversamente ritenere, rileva la Corte, significherebbe solo sollecitare un nuovo riesame del merito, precluso in sede di legittimità.

- ancora in tema di distacco e concorso negli oneri: una conferma delle SS.UU. -

Di distacco dal servizio centralizzato e di permanenza o meno dell'obbligo di concorrere negli oneri si occupa **Cassazione civile sez. II, 12/10/2025, n.27247.**

Il condomino opponeva il decreto ingiuntivo richiesto ed ottenuto dal condominio in base al consuntivo e al preventivo di gestione approvati all'unanimità dall'assemblea condominiale. Deduceva l'insussistenza del suo obbligo di concorrere alle spese di funzionamento dell'impianto centralizzato in quanto si era legittimamente distaccato dal medesimo e aveva comunicato tale distacco, allegando la relativa relazione tecnica dalla quale risultava l'assenza di squilibri nel funzionamento dell'impianto e di aggravii di spesa.

Giudice di Pace e Tribunale rigettavano l'opposizione; di conforme avviso risultava la Corte, sulla scorta del seguente percorso argomentativo.

La Corte d'Appello ha accertato che la somma oggetto del decreto ingiuntivo trova il suo titolo nel consuntivo e nel preventivo che sono stati approvati dall'assemblea il 16 settembre 2013, con il voto

favorevole del ricorrente, erano stati entrambi congruiti nonché i relativi riparti di spesa. Tale delibera non è stata impugnata dal ricorrente che, d'altro canto, non aveva neppure titolo per impugnarla, non essendo né assente né dissenziente.

Conseguentemente, la validità di quella delibera (sotto il profilo di una eventuale annullabilità, non ravvisandosi profili di nullità) non poteva essere oggetto di sindacato in sede di opposizione a decreto ingiuntivo.

E' giurisprudenza assolutamente consolidata quella in forza della quale **nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto** (cfr. in tal senso Cass., sez. un., n. 9839/2021).

Per altro verso, certiora la Corte, il distacco non costituiva un fatto nuovo in quanto, come risulta da affermazione dello stesso ricorrente, tale distacco era avvenuto nel giugno del 2013, cosicché era fatto già noto alla data della delibera del 16.9.2013. Il **dato rilevante era la data del distacco, ma non quella di comunicazione all'amministratore**, rimessa alla libera scelta dell'interessato.

- di nuovo: la legittimazione processuale dell'amministratore -

L'ordinanza resa da **Cassazione civile sez. II, 12/10/2025, n.27248** conferma cose note. La decisione si dipana essenzialmente su profili i fatto, per cui sembra inopportuno soffermarsi qui sul loro esame. Ne parliamo perché veniva eccepita l' inammissibilità del ricorso che, secondo la ricorrente, risultava proposto dall'amministratore del Condominio senza la preventiva autorizzazione assembleare. L'eccezione, dice la Corte, è priva di fondamento.

La controricorrente si è limitata a contestare la mancata autorizzazione assembleare a proporre il ricorso per cassazione, ma non deduce che tale autorizzazione non sia stata data in relazione alla proposizione della domanda in primo grado da parte del Condominio.

Trattandosi di controversia non rientrante tra quelle per le quali l'amministratore è legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1100 e 1131, comma 1 c.c., è necessaria la preventiva autorizzazione alla proposizione della domanda da parte dell'assemblea, eventualmente anche in via di ratifica del suo operato, ma appunto si deve trattare di una mancanza relativa alla proposizione della domanda.

Per quanto concerne invece la **proposizione del ricorso per cassazione**, non è necessaria una specifica preventiva autorizzazione.

La regola generale è quella secondo cui **la delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale infatti per tutti i gradi del processo** e conferisce quindi, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per cassazione (cfr. in tal senso Cass., n. 11863/2024).

Quindi, bisogna distinguere:

a. l'autorizzazione (ratifica) assembleare sempre necessaria per la proposizione dell'azione da parte dell'amministratore, quando la causa esula dall'ambito delineato dagli artt. 1130-1131 bis c.c.;

b. l'efficacia processuale di tale determinazione, che – una volta rilasciata (e salva diversa determinazione formalizzata al momento del conferimento del potere) – vale per ogni successivo grado di impugnazione (anche di cassazione);

c. pur sempre salva . In cassazione – la necessità di un' autonoma procura speciale (ma questo riguarda la legittimazione del difensore e non dell'amministratore).

- una complessa questione di distanze in tema di condominio e disciplina dei c.d. dieci metri: ancora sul 1117 – 840

c.c.: usque ad sidera, usque ad inferos -

Del rapporto tra distanze e proprietà condominiali solitarie si occupa – in una prospettiva caratterizzata da una peculiare specificità - **Cassazione civile sez. II, 14/10/2025, n.27446.**

Le comproprietarie di un fabbricato, convenivano innanzi al Tribunale i convenuti che da loro avevano acquistato nel 1991 alcune unità immobiliari del fabbricato contiguo (un locale ad uso deposito al piano terra e due autorimesse), dando luogo alla costituzione di un condominio.

Chiedevano che i convenuti fossero condannati

- a demolire talune opere illegittime (un'autorimessa e dei locali ad uso abitativo collegati alla loro proprietà esclusiva da una scala interna), realizzate nel sottosuolo del fabbricato, da presumersi di proprietà comune ex art. 1117 cod. civ., così violando la loro facoltà di pari uso ex art. 1102 cod. civ.,
- a ripristinare le prese d'aria e luce (bocche di lupo) della loro cantina che avevano occluso provocandovi la formazione di umidità e muffe.

I convenuti, nel costituirsi in giudizio, sostenevano che gli attori avevano eseguito opere di recupero del sottotetto consistenti nella realizzazione di un nuovo piano, da considerarsi come sopraelevazione e nuova costruzione, tenuta al rispetto delle distanze di 10 metri dalla loro costruzione ai sensi del D.M n.1444/1968, nonché al rispetto delle distanze dal confine di 5 metri di cui alle norme tecniche di attuazione adottate dal comune. Chiedevano che gli attori fossero condannati

- alla demolizione o all'arretramento del piano sottotetto,
- in subordine al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 cod. civ..

Si dolevano, inoltre, del fatto che gli attori avessero aperto delle nuove vedute a seguito del recupero del sottotetto, realizzate in violazione della distanza di un metro e mezzo dalla loro costruzione imposta dalla distanza prescritta dalle NTA: anche per queste opere chiedevano:

- il ripristino, ed in subordine l'arretramento a distanza legale,
- sostenendo che l'intervento di recupero del sottotetto non aveva rispettato le condizioni di sicurezza stabilite dal decreto del Ministro Infrastrutture del 14.1.2008, chiedendone quindi la condanna all'adeguamento a quella normativa.

IL Tribunale

a. condannava i convenuti

- alla demolizione delle opere edilizie realizzate nel sottosuolo di fondazione del fabbricato, da presumersi comune ex art. 1117 n. 1) cod. civ., che avevano precluso la facoltà di pari uso ex art. 1102 cod. civ.,

- al ripristino delle bocche di lupo a servizio della cantina degli attori oggetto di una servitù per destinazione del padre di famiglia perché già esistenti al momento della formazione del condominio.

b. respingeva la domanda riconvenzionale di pagamento dell'indennità di sopraelevazione e di arretramento del piano sottotetto, in quanto il CTU non aveva rilevato una variazione dell'altezza interna del primo piano, essendo stato rilasciato il permesso di costruire per un intervento di *ristrutturazione e di mero recupero del sottotetto in conformità alle NTA del Comune di Brescia vigenti, con conseguente inapplicabilità delle distanze previste dal D.M. n. 1444/1968;*

c. condannava gli attori

- alla posa in opera di intonaco armato secondo le indicazioni della CTU perché il loro intervento edilizio sul piano sottotetto non era risultato rispondente alle verifiche strutturali,
- all'arretramento del piano sottotetto lato nord e delle nuove vedute aperte sulla confinante proprietà dei coniugi convenuti fino a rispettare le distanze dal confine prescritte dalle NTA del Comune per le costruzioni (cinque metri) e per le vedute (un metro e mezzo)

La sentenza veniva appellata in via principale dai convenuti e gravata di appello incidentale dagli attori, per le rispettive soccombenze.

La Corte di Appello rigettava l'appello principale dei convenuti relativo agli interventi edilizi da essi eseguiti all'interrato, confermando che il sottosuolo posto al di sotto del suolo di fondazione dell'edificio comune doveva presumersi di proprietà comune ex artt. 1117 n. 1) e 840 cod. civ., in assenza di prove degli appellanti principali sulla loro proprietà esclusiva.

Accoglieva, per contro, l'appello principale (sempre proposto dai convenuti in primo grado) per la parte relativa al recupero del piano sottotetto ritenuto realizzato con un innalzamento di m 1,46 e con modifica di sagoma e volumetria, e quindi da qualificare come nuova costruzione, con condanna conseguente attrici ad arretrare tale manufatto alla distanza di dieci metri dal fabbricato ex art. 9 comma primo n. 2) del D.M. n. 1444/1968, "attesa la presenza di una parete finestrata nell'edificio antistante di proprietà",

L'appello principale veniva altresì accolto, in riforma della pronuncia di condanna di primo grado dei convenuti al ripristino delle bocche di lupo.

Proponevano ricorso per Cassazione gli originari attori; contestualmente anche gli originari convenuti proponevano ricorso incidentale.

La Corte ha ritenuto l fondatezza del primo motivo, a mezzo del quale veniva dedotta la violazione dell'articolo 9 comma 1 e 2 (rectius comma primo n. 2) del D.M. n.1448/1968, poiché la Corte di prossimità, nell'accogliere la domanda riconvenzionale, ha dichiarato che la porzione di edificio realizzata in ampliamento, violava la distanza di 10 metri prescritta da quella disposizione, "per la presenza di una parete finestrata nell'edificio dei convenuti antistante la proprietà degli attori". Il giudice di secondo grado aveva – a detta dei ricorrenti - falsamente applicato la distanza lineare e non radiale dell'art. 9 comma primo n. 2 del D.M. n. 1444/1968, in quanto la norma, per come interpretata dalla giurisprudenza di questa Corte, in realtà presuppone che le pareti dei due fabbricati, almeno una delle quali finestrata, si fronteggino, nel senso che facendo avanzare perpendicolarmente (e non in obliquo) la parete finestrata, la stessa deve incontrare almeno in un punto la parete antistante.

Rileva la Corte che il giudice di appello, dopo avere evidenziato che il piano sottotetto realizzato mediante recupero del precedente sottotetto ed elevazione di m 1,46 rispetto alla precedente quota di imposta del primo piano, determinante automaticamente anche **aumento di sagoma e di volumetria** (in tal senso Cass. n. 14273/2019), costituiva a suo avviso - al di là della denominazione di ristrutturazione data dalla legislazione regionale al permesso di costruire rilasciato - una **nuova costruzione**, soggetta in quanto tale alla normativa sulle distanze legali, non ha correttamente applicato ad essa la distanza legale di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prevista dall'art. 9 comma primo n. 2) del D.M. n.1444/1968 per come intesa dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte, non avendo compiuto la verifica della cosiddetta "frontistanza" sulle pareti dei due fabbricati, di cui una finestrata, tra le quali la distanza deve intercorrere, limitandosi ad affermare (ma non a riscontrare sotto il profilo istruttorio) la "presenza di una parete finestrata nell'edificio antistante di proprietà dei convenuti.

Ed eccoci, quindi, dal particolare al generale:

a. la finalità del D.M. n. 1444 del 1968, art. 9, è di salvaguardare l'interesse pubblico sanitario (Cass. 27.9.2022 n.28147) alla **salubrità dell'affacciarsi di esseri viventi agli spazi intercorrenti fra gli edifici che si fronteggiano**, quando almeno uno dei due abbia una parete finestrata (Cass. sez. un.18.2.1997 n.1486), a prescindere dal fatto che quest'ultima sia costruita prima o dopo l'altra parete (Cass. 20.6.2011 n. 13547)

b. lo strumento individuato allo scopo dalla normativa nazionale è il rispetto di una distanza minima, tale da garantire la circolazione d'aria e l'irradiazione di luce idonee a **mantenere la salubrità di affaccio** (in tal senso testualmente Cass. 27.9.2022 n. 28147)

c. la nozione di **"antistanza" o "frontalità"**

- va riferita e circoscritta alle pareti, o porzioni di pareti, che si fronteggiano,
- pertanto presentano, ove non distanziate adeguatamente, un problema di circolazione d'aria e/o d'irradiazione di luce insufficienti,
- con un pericolo concreto che si crei un'intercapedine nociva
- nel caso di **frontalità parziale** (ove – cioè- le pareti si fronteggino per un solo tratto, perché di diversa estensione orizzontale, verticale o non perfettamente parallele) **il rispetto della distanza D.M. n. 1444 del 1968, ex art. 9, dev'essere assicurato entro (e solo entro) le porzioni di pareti antistanti**, nell'accezione predetta (Cass. 27.9.2022 n. 28147; Cass. 1.10.2019 n. 24471; Cass. 24.5.1997 n.4639)
- **non** danno luogo a pareti antistanti gli **edifici posti ad angolo retto**, nè quelli in cui sono gli **opposti spigoli a potersi toccare** se prolungati idealmente uno verso l'altro (Cass. 1.10.2019 n.24471; Cass. 24.5.1997 n. 4639).

d. la sintesi: **la distanza di 10 metri** che è misurata in modo **lineare** (e non radiale, come accade invece rispetto alle vedute: (Cass. 27.9.2022 n. 28147; Cass. 1.10.2019 n. 24471; Cass. 11.5.2016 n. 9649) - va rispettata **entro il segmento delle pareti** tale che l'avanzamento (ideale, meramente pensato) dell'una la porti ad incontrare l'altra, sia pure in quel segmento.

E da questa ricostruzione emerge l'errore in cui è incorsa la Corte di Appello che ha omesso la verifica di un'attuale situazione di frontalità fra la facciata del fabbricato oggetto di ampliamento in altezza attraverso il recupero del sottotetto, e la non meglio individuata parete finestrata del

confinante fabbricato. Da ciò il disposto rinvio, atteso che questa specifica caratterizzazione di frontalità costituisce “**l'essenziale "presupposto per l'operatività del D.M. n. 1444 del 1968, art. 9"**, (così Cass. 27.9.2022 n. 28147; Cass. 1.10.2019 n.24471)”, così richiedendosi un *nuovo accertamento in fatto, circa l'esistenza o meno della frontistanza tra una parete finestrata del fabbricato e la parete cieca sul confine dell'altro fabbricato oggetto di ampliamento in altezza mediante recupero del sottotetto nel senso sopra precisato.*

Precisa poi la Corte che per il principio iura novit curia, il nuovo accertamento dovrà, altresì, approfondire due profili giuridici che hanno assunto rilievo per l'applicazione della distanza dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, a seguito di **interventi normativi sopravvenuti nelle more del giudizio**, che non sono stati fatti oggetto (proprio perché sopravvenuti) di specifici motivi di ricorso a questa Corte, ma non possono ancora ritenersi coperti dal giudicato interno:

a) l'accertamento dell'ubicazione dei fabbricati delle parti nella zona territoriale omogenea C, individuata dal Comune ex art. 2 del D.M. n.1444/1968, la sola alla quale la distanza legale in questione sia ancora applicabile dopo l'interpretazione autentica data all'art. 9 del D.M. n.1444/1968 dall'art. 5 della L. 14.6.2019 n.55;

b) la verifica se l'intervento di recupero del sottotetto con ampliamento in altezza del fabbricato attuato in base a permesso di costruire rilasciato dal Comune in forza degli articoli 63 e 64 della L.R. Lombardia n.12/2005, possa dirsi rientrante nella nozione di "ristrutturazione edilizia", o di "nuova costruzione" soggetta alle distanze legali, alla luce dell'entrata in vigore della lettera d) dell'art. 3, T.U. dell'Edilizia, così come modificata dall'art. 10, comma 1, lett. b), del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11.9.2020 n. 120: tale normativa sopravvenuta

- ha positivizzato l'esigenza di recuperare il patrimonio edilizio preesistente, il ripristino di edifici eventualmente crollati o demoliti e la loro ricostruzione, quando ne sia accertabile la preesistente consistenza e non sia possibile modificare l'originaria area di sedime,
- ha previsto che il recupero potesse avvenire nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, ossia quelle riguardanti un edificio realizzato sulla base di un titolo edilizio, anche quando siano stati realizzati ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, purché questi incrementi volumetrici (di sagoma e di altezza) avvengano
 - nell'ambito di incrementi aventi carattere di incentivo (ad es. piano casa)
 - o natura premiale (come in caso di adeguamento alla normativa antisismica, applicazione della normativa sull'accessibilità, installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico),
 - o aventi il fine di promuovere interventi di rigenerazione urbana, salvo che si tratti di edifici vincolati ovvero ricadenti in zona A o assimilate (si cita – a conforto- Cass. 22.7.2025 n. 20727).

*

Una interessante chiosa: in esito alla disamina del ricorso incidentale, che deduceva **la violazione degli artt. 1117 e 840 cod. civ., per aver ritenuto oggetto di presunzione di comunione un elemento, quale il sottosuolo nel quale si sviluppano le fondamenta del fabbricato, interessato**

dall' intervento edilizio dei contro-resistenti, elemento non indicato dall'art. 1117 n. 1) cod. civ., che si riferisce solo al suolo su cui sorge l'edificio.

La corte ritiene il motivo è infondato. Ecco perché:

- la Corte distrettuale ha accertato che gli interventi edilizi realizzati nell'interrato (un'autorimessa e dei locali ad uso abitativo collegati alla loro proprietà esclusiva da una scala interna) ed ubicati nel sottosuolo in cui si sviluppano le fondamenta del fabbricato, sono andati ad incidere su una proprietà comune alle parti, impedendo agli altri partecipanti della alla comunione forzosa creatasi con la vendita di uno dei fabbricati connessi ai coniugi l'esercizio della facoltà di pari uso ex art. 1102 cod. civ
- correttamente il giudice di appello d'Appello
 - ha tenuto conto che in base all'art. 1117 n. 1) cod. civ. è oggetto di proprietà comune tra i condomini il suolo sul quale sorge l'edificio, e che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, in cui si sviluppano le fondamenta
 - ha accertato inoltre che era stato espresso aveva espresso l' assenso solo ad una generica futura ristrutturazione, senza alcuna specifica concessione edificatoria per gli immobili, poi effettivamente realizzati sulla base di un altro – distinto -progetto
 - non era stata fornita prova alcuna – da parte degli originari convenuti della loro proprietà esclusiva sul sottosuolo oggetto dei loro interventi edilizi, allo scopo di superare la presunzione di proprietà comune sopra indicata.

Ribadisce, poi, la Cassazione a conferma della correttezza del percorso ermeneutico sviluppato dal giudice del merito (che ha escluso la violazione degli articoli 1117 n. 1) e 840 cod. civ., ed il criterio della ripartizione dell'onere della prova dell'art. 2697 cod. civ., avendo gli attori in *fornito la prova della proprietà comune del sottosuolo, senza che la controparte riuscisse a dimostrare di poter vantare invece su esso una proprietà esclusiva*, o di avere ottenuto, dalle comproprietarie l'autorizzazione scritta alla realizzazione degli interventi edilizi effettivamente compiuti nell'interrato) che la previsione dell'art. 840 cod. civ., prevede (e va interpretato nel senso definito dal broccardo usque ad sidera, usque ad inferos) che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, principio invocabile anche quando il suolo sia di proprietà comune, come nel caso dell'area di sedime di un fabbricato condominiale (cfr. art. 1117 n. 1 cod. civ.).

Questo è portato emergente dalla giurisprudenza consolidata della Corte:

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

b. ove il singolo condomino proceda, senza il consenso degli altri partecipanti, a scavi in profondità del sottosuolo, così attraendolo nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, si configura uno spoglio denunciabile dall'amministratore con l'azione di reintegrazione" (Cass. ord. 18.7.2025 n.20152; Cass. 24.4.2023 n. 10869; Cass. 30.3.2016 n. 6154).

- una conferma sulla legittimazione processuale dell'amministratore -

Ribadisce (in una fattispecie ben più articolata, ma risolta dalla Corte per ragioni di natura squisitamente processuali, prive di rilevanza sotto il profilo della prospettiva considerata dalla presente disamina) principi noti **Cassazione civile sez. II, 14/10/2025, n.27454.**

Par sufficiente il richiamo del corrispondente passaggio motivazionale.

Si rimproverava alla Corte di avere ritenuto infondata la censura circa la mancanza di autorizzazione o ratifica a resistere in giudizio da parte dell'assemblea condominiale sulla base della delibera intervenuta in corso di causa, con la quale il Condominio ha ratificato l'autorizzazione all'amministratore a resistere.

Motivo che la Corte reputa privo di fondamento, atteso che è principio generale quello in forza del quale **l'amministratore** di condominio, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea

a. può **resistere all'impugnazione** della delibera assembleare riguardante parti comuni

b. può **gravare la relativa decisione** del giudice.

c. ciò in forza dei **poteri demandati all'amministratore dall'art. 1131 c.c.**

Infatti, conclude la Corte, **l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso amministratore** (cfr. tra le tante, Sez. 2 - , Sentenza n. 23550 del 27/10/2020).

Dunque, si conferma che una “legittimazione assembleare” (o, addirittura, solitaria) è necessaria solo nel caso in cui l’iniziativa processuale assunta dall’amministratore vada ad interessare questioni afferenti il diritto dominicale solitario dei singoli condomini.

Niente, dunque, di nuovo sotto il sole.

- un obiter confermativo in tema di prorogatio -

Dimentica di altri (pur recenti) precedenti **Cassazione civile sez. II, 15/10/2025, n.27526**, ribadisce consolidati orientamenti. Veniva eccepita (in una fattispecie assai più complessa, avente ad oggetto le vicende di un concordato e del suo assuntore) la nullità della procura rilasciata dall'amministratore del complesso immobiliare, la cui nomina era stata – in separato procedimento - annullata dal Tribunale.

Il rigetto dell’eccezione si àncora alla seguente progressione argomentativa. In tema di condominio negli edifici, **nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore**, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, **lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari**, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione. L'accertamento della legittimazione di tale amministratore è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non è soggetto ad eccezione di parte perché inerente alla regolare instaurazione del rapporto processuale (Sez. 3, n. 1050 del 16 gennaio 2025; Sez. 2, n. 7699 del 19 marzo 2019).

- profili processuali del rapporto condominio – difensore fiduciario: una controversia “condominiale” che presenta delle peculiari implicazioni processuali -

Da **Cassazione civile sez. II, 15/10/2025, n.27534**, che si occupa di un contenzioso insorto tra il condominio ed il difensore, ricaviamo interessanti precisazioni di carattere eminentemente processuale.

Il difensore reclamava (con ordinario atto di citazione) il condominio: la domanda veniva rigettata ed il professionista ricorreva per Cassazione.

La decisione della Cassazione (che ricusa tutti i motivi proposti) merita di esser ricordata solo per alcune precisazione di ordine processuale:

a. **l'erronea adozione in primo grado del rito civile ordinario, anziché di quello speciale previsto dall'art. 14 del D.Lgs. 1.9.2011 n. 150**, con quanto ne scaturisce circa la composizione dell'organo giudicante e il regime impugnatorio, non è più rilevabile in questa sede:

a.1. sotto il profilo della composizione dell'organo giudicante, va detto che la violazione delle disposizioni degli articoli 50-bis e 50-ter c.p.c. sulla composizione monocratica o collegiale del Tribunale chiamato a decidere, non si considera attinente alla costituzione del giudice in base all'art. 50 quater c.p.c., e alla relativa nullità si applica **l'art. 161 comma primo c.p.c.**, per cui questa può essere fatta valere soltanto nei limiti e secondo le regole dell'appello, o del ricorso per cassazione

a.2. anche ove non si ritenga applicabile l'art. 50 quater c.p.c. perché nella specie la collegialità deriva dalla previsione speciale dell'art. 14 del D.Lgs. n. 150/2011 nel testo anteriore alla riforma del D.Lgs. 10.11.2022 n. 149, come modificato dalla L. 29.12.2022 n.197, e non dall'art. 50 bis c.p.c., il vizio di costituzione del giudice ex art. 158 c.p.c. derivante dalla violazione dell'art. 276 c.p.c., correlato alla previsione del citato art. 14, determina comunque una nullità insanabile (vedi in tal senso Cass. 6.6.2016 n. 11581), che in forza del rinvio dell'art. 158 c.p.c. all'art. 161 c.p.c., può essere però fatta valere **solo nei limiti e secondo le regole proprie del ricorso in cassazione** (vedi in tal senso Cass. 14.5.2025 n.12905), mentre nel caso in esame il suddetto vizio non è stato fatto valere nel giudizio di secondo grado, sicché non può essere rilevato d'ufficio nel giudizio di legittimità

b. per quanto riguarda il mezzo di gravame: al fine di **individuare il regime impugnatorio** del provvedimento che ha deciso la controversia promossa ai sensi dell'art. 702-bis c.p.c. per la liquidazione dei compensi maturati dal legale per prestazioni professionali, assume rilevanza, per il principio della **c.d. apparenza e ultrattività del rito, la forma di sentenza od ordinanza adottata** dal giudice, ove la stessa sia frutto di una consapevole scelta, che può essere anche implicita e desumibile dalle modalità con le quali si è in concreto svolto il relativo procedimento. Ne consegue che ove, come nella specie, il giudice di prima istanza abbia consapevolmente trattato la causa con il rito ordinario di cognizione, il provvedimento conclusivo deve essere impugnato con il rimedio previsto dal rito erroneamente adottato ossia con l'appello (cfr. n. 31431/24).

c. per quel che riguarda la sinteticità della motivazione, ribadisce la Corte che sinteticità non può equiparata a mancanza: secondo Cass. sez. un. 9.10.2019 n. 25392 si ha motivazione apparente - e, pertanto, mancante - quando pur essendo graficamente presente la motivazione, la stessa è inidonea a **far conoscere il ragionamento seguito dal giudice** per la formazione del proprio convincimento), essendo in grado di far comprendere le ragioni poste a base della decisione adottata.

- una precisazione sull'interesse all'impugnazione della delibera assembleare -

Una precisazione – ovvia – in tema di interesse (e conseguente legittimazione) all'impugnazione della delibera è posta da **Cassazione civile sez. II, 15/10/2025, n.27562**

E, dunque, par sufficiente riportare il conseguente passaggio: la causa si sviluppa sull'impugnazione di una delibera assembleare dolendosi l'impugnate che, con l'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo, erano state erroneamente ripartite le spese condominiali di teleriscaldamento e di acqua

calda per il primo semestre del periodo di gestione 2016, in base a tabella millesimale non più in vigore, essendo ormai stata approvata nuova tabella in data antecedente l'approvazione del riparto. Il Tribunale adito, pur senza dichiarare se la delibera fosse nulla o annullabile, accoglieva la domanda, ritenendo che la nuova tabella doveva essere applicata per l'intero periodo di gestione 2016.

L'impugnata proponeva gravame, dolendosi della mancata pronuncia sulla nullità ovvero annullabilità della delibera impugnata.

La Corte d'Appello accoglieva in parte il gravame, accertando - per quanto ancora qui di interesse - l'annullabilità della delibera, in quanto l'assemblea aveva già in precedenza approvato le nuove tabelle millesimali e, con la delibera impugnata, a maggioranza si era limitata a ripartire le spese del periodo 01.01.2016 - 30.06.2016 secondo vecchie tabelle non più in vigore; quindi, l'assemblea non aveva approvato a maggioranza nuove tabelle millesimali, così modificando per il futuro i criteri di ripartizione delle spese, ma si era limitata a ripartire le spese in violazione di criteri già stabiliti.

L'opponente impugnava la suddetta pronuncia per la cassazione affidandosi ad un unico motivo, illustrato da memoria.

Veniva proposta la procedura di definizione semplificata, ritenendosi l'inammissibilità del ricorso. Osserva il ricorrente che la Corte d'Appello ha fondato la propria declaratoria di annullabilità della delibera del 26.03.2018 soltanto sull'*errata applicazione di vecchie tabelle millesimali* per un periodo di sei mesi (01.01.2016/30.06.2016): questo punto rappresentava, sì, un errore accertato dal CTU, che tuttavia non era l'unico perché quello più grave, rilevato in primo grado ed il cui esame è stato omesso dalla Corte d'Appello, *riguardava la violazione della ripartizione delle spese di riscaldamento, acqua calda sanitaria e acqua fredda secondo criteri di legge*, ossia a consumo e non già per millesimi, già riconosciuti e consolidati da plurimi orientamenti della Suprema Corte, oltre che della puntuale applicazione del regolamento condominiale contrattuale di natura negoziale.

Detto criterio è derogabile soltanto all'unanimità, mai a maggioranza: pertanto, deve conseguire la declaratoria di nullità della delibera de qua.

Due sono i profili di inammissibilità rilevati dalla Corte.

A. la seconda censura di nullità della delibera, riguardante **la violazione della ripartizione delle spese di riscaldamento sotto il profilo della violazione del criterio del consumo**, rappresenta **ius novorum** e difetta di specificità: essa non risulta affrontata dalla Corte territoriale che, infatti, come lamentato in ricorso, omette di pronunciarsi sulla violazione del criterio di riparto delle spese di teleriscaldamento e di acqua calda basato sul consumo, anziché alla stregua dei valori millesimali delle singole unità immobiliari. Il ricorrente avrebbe dovuto precisare dove e quando, in sede di appello, avrebbe sollevato detta questione, già evidenziata in sede di CTU.

B. Relativamente all'errata declaratoria di annullabilità della delibera fondata dalla Corte territoriale soltanto sull'errata applicazione di vecchie tabelle millesimali per un periodo di sei mesi, il ricorso è inammissibile in quanto difetta l'interesse ad impugnare: in tema di condominio negli edifici, **ove il giudice abbia dichiarato annullabile una deliberazione dell'assemblea,**

b.1. deve escludersi l'interesse della parte a impugnare la sentenza **al solo fine di ottenere una modificazione della qualificazione del vizio in termini di nullità della delibera medesima,**

b.2. salvo che a quest'ultima sia ricollegabile **una diversa statuizione contraria all'interesse della parte, quale, ad esempio, la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza** di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ. (Cass. n. 21339 del 2017).

- una decisione sulla correttezza della motivazione, si pronuncia in tema di “suolo coperto su cui sorge il fabbricato” nella prospettiva dell’applicabilità della c.d. presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. -

Trattando di “apparenza” della motivazione **Cassazione civile sez. II, 15/10/2025, n.27564**, distende un interessante precisazione in tema di presunzione di condominialità.

La base di partenza: la questione di fondo che caratterizza la controversia tra le parti è data prima di tutto dalla **qualificazione e dalla identificazione della proprietà del seminterrato** - che, in concreto, non è uno spazio vuoto e non è un'unica unità immobiliare ma è costituito da sei posti auto, sette cantine e da un appartamento adibito ad ufficio, oltre al locale macchina dell'ascensore, con i necessari percorsi di accesso, beni che hanno una propria identificazione catastale.

I ricorrenti affermano la loro proprietà esclusiva del seminterrato, libera da servitù, mentre i controricorrenti lo individuano come bene condominiale o comunque -subordinatamente- come bene gravato da servitù di passaggio; è quindi correlata alla qualificazione del seminterrato come di proprietà esclusiva o condominiale anche la valutazione dell'esistenza e delle caratteristiche delle pretese servitù che regolano appunto l'accesso e il recesso da, per e attraverso il seminterrato, che hanno giuridicamente senso solo ove il seminterrato sia di proprietà esclusiva dei ricorrenti ma che sono state invece riconosciute e confermate dal giudice di appello sul presupposto che esse derivassero dalla condominialità del seminterrato, e la possibilità di utilizzo delle scale e dell'ascensore come beni condominiali - o come beni asserviti - anche in relazione all'accesso e al recesso dal seminterrato.

Per valutare se la sentenza della Corte d'Appello oggetto di ricorso presenti una motivazione e se questa possa essere considerata non apparente ma effettiva e priva di contraddizioni insuperabili, è necessario prendere le mosse dalle indicazioni emergenti dalla sentenza della Corte di Cassazione a SU n. 8053/2014, nel senso che dopo "la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione.

Pertanto, ricorda la Corte, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella *"mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico"*, nella *"motivazione apparente"*, nel *"contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili"* e nella *"motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile"*, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di *"sufficienza"* della motivazione". Il principio è stato ribadito nelle pronunce successive e, in particolare, la sentenza delle SSUU n. 22232/2016 ha evidenziato che: "La motivazione è solo apparente, e la sentenza è nulla perché affetta da "error in procedendo", quando, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi

lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture. Nella motivazione si legge che "... Sostanzialmente omogenea alla motivazione apparente è poi quella perplessa e incomprensibile: in entrambi i casi, invero - e purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali - l'anomalia motivazionale, implicante una violazione di legge costituzionalmente rilevante, integra un error in procedendo e, in quanto tale, comporta la nullità della sentenza impugnata per cassazione (cfr. Cass., Sez. Un., 5 agosto 2016 n. 16599; Cass., Sez. Un., 7 aprile 2014, n. 8053 e ancora, ex 3 plurimis, Cass. n. 4891 del 2000; Cass. n. 1756 e n. 24985 del 2006; Cass. n. 11880 del 2007; Cass. n. 161, n. 871 e n. 20112 del 2009)" -.

La giurisprudenza di legittimità successiva ha consolidato i principi fissati dalle Sezioni Unite, specificandoli in relazione alle concrete ipotesi esaminate e, per quanto qui interessa, con riguardo alla rispondenza al minimo costituzionale richiesto dall'art. 111 Cost. per la motivazione della sentenza d'appello, si è affermato che "La sentenza d'appello può essere motivata "per relationem"", purché il giudice del gravame dia conto, sia pur sinteticamente, delle ragioni della conferma in relazione ai motivi di impugnazione ovvero della identità delle questioni prospettate in appello rispetto a quelle già esaminate in primo grado, sicché dalla lettura della parte motiva di entrambe le sentenze possa ricavarsi un percorso argomentativo esaustivo e coerente, mentre va cassata la decisione con cui la corte territoriale si sia limitata ad aderire alla pronuncia di primo grado in modo acritico senza alcuna valutazione di infondatezza dei motivi di gravame" - cfr. Cass. n. 28139/2018; Cass. n. 20883/2019; Cass. n. 3819/2020; Cass. n. 6758/2022 -.

Dal generale al particolare, con specifico riferimento alla presunzione di condominialità: esaminando la motivazione della sentenza d'appello ricorsa alla luce delle indicazioni che precedono – dice la Corte- emerge evidente che essa è effettivamente solo apparente e caratterizzata altresì da una intrinseca contraddittorietà. Ciò in quanto la decisione:

- si limita infatti a richiamare, in sintesi, le ragioni del decidere del primo Giudice, senza dare alcun conto dell'esame delle critiche esposte dagli appellanti, supportate dal richiamo di precedenti di legittimità in termini, e senza esplicitazione dei motivi per i quali ha inteso disattenderle confermando le valutazioni del Tribunale,
- ciò vale, in particolare, con riferimento alla assimilazione del seminterrato con il "suolo coperto su cui sorge il fabbricato", ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 1117 c.c. quanto alla presunzione di condominialità, effettuata con un mero rinvio al deciso di primo grado,
 - senza nemmeno considerare l'orientamento interpretativo di legittimità al riguardo (cfr., in particolare, Cass. n. 16315/2011: *in tema di condominio negli edifici, deve intendersi oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., la porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e, quindi, quella più profonda, esistente sotto il piano cantinato più basso, con la conseguenza che i vani scantinati possono presumersi comuni, in mancanza di un titolo contrario, non già in quanto facenti parte del "suolo su cui sorge l'edificio", ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune.* e Cass. n. 4430/2012: *Il fabbricato condominiale è un'unità fisico-economica complessa e compiuta, che comprende sia le porzioni comuni, sia*

quelle di proprietà individuale, incluse le parti di mura che, sebbene perimetrali, appartengano ad un solo condomino per titolo o per specifica destinazione a sostenere una sola unità abitativa o una sua porzione. Pertanto, la locuzione "il suolo su cui sorge l'edificio", di cui all'art. 1117, n. 1, c.c., designa l'area su cui insiste il fabbricato nel suo insieme di componenti comuni e non, di talché la circostanza che una parte delle mura perimetrali sia destinata esclusivamente a delimitare e sorreggere un balcone di proprietà di un singolo condomino non esclude l'appartenenza comune della porzione di suolo su cui quella parte insiste.), pur espressamente richiamato dagli appellanti ricorrenti,

- senza indicare il ragionamento logico-giuridico sotteso alla conferma della scelta interpretativa del Tribunale, ripetuta in modo apodittico:
- tutto questo nonostante la verifica della natura del seminterrato -genericamente individuato senza dare alcun conto della pluralità degli immobili di cui esso si compone- e della sua titolarità rappresentassero le questioni fondamentali da risolvere per la corretta decisione della controversia, sia in relazione alla pretesa condominialità del bene, sia in relazione alla valutazione di fondatezza dell'actio negatoria servitutis e all'identificazione dei relativi oneri probatori, con le pronunce conseguenti
- la Corte di merito fa derivare dall'accertamento di condominialità l'asservimento del bene che ne è oggetto (seminterrato) a favore delle porzioni di proprietà esclusiva dei condomini comproprietari, mentre la _ al fine del completo godimento delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva facenti parte del condominio, che non richiede e non giustifica la costituzione di alcun diritto reale ulteriore sul bene comune.

- condominio, servitù, trascrizione ed opponibilità ai terzi del vincolo gravante su bene condominiale -

Di una questione di impatto generalizzato si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/10/2025, n.27663**, si trattava, in particolare, dell'operazione di accertamento di servitù di passaggio, pedonale e carraio, a favore delle aree scoperte di proprietà dell'attore, che chiedeva che fosse dichiarato che la predetta servitù non era "limitata dal diritto altrui di posizionare cicli e motocicli ovvero altre cose ovvero opere insistenti (stabilmente o provvisoriamente) nelle porzioni immobiliari suddette".

A sostegno delle sue ragioni, esponeva l'attrice che la servitù era stata costituita a favore dei suoi danti causa con atto notarile con il quale veniva costituito, in favore dei fondi di proprietà di tutti gli acquirenti, servitù di accesso e passaggio con qualsiasi mezzo dal portone di accesso alla loro proprietà, per tutto lo spazio tra gli immobili venduti e gli altri fabbricati rimasti in proprietà degli alienanti; analogo diritto di passaggio veniva concesso dai compratori su tutte le strisce di terreno poste di fronte ai fabbricati acquistati. Alla luce della reciproca costituzione di servitù, parte attrice rivendicava il diritto di passaggio su tutte le aree scoperte.

Il Condominio su costituiva, negando che sull'area oggetto do domanda fosse stata costituita una servitù di passaggio.

Il Tribunale riconosceva una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio sulle aree urbane ; con riferimento, invece, ad altro mappale riconosceva la servitù di passo (pedonale e carraio) limitatamente alla porzione definita nella planimetria predisposta dal CTU, negando la servitù di passo per la restante area del mappale.

Gli attori impugnavano la pronuncia di primo grado innanzi alla Corte d'Appello che, in parziale riforma della sentenza impugnata, *condannava il Condominio alla rimozione dei cartelli che consentivano il parcheggio di cicli e motocicli nelle aree soggette a servitù di passaggio, nonché delle opere permanenti o temporanee che ostacolano l'esercizio della servitù medesima*, confermando nel resto (salva diversa regolamentazione del carico suntuario, all'esito dell'accoglimento del gravame) la sentenza impugnata.

Più precisamente la Corte territoriale

- rigettava la richiesta di parte attrice di vederle riconosciuto il diritto di passo su tutta l'area definita dal mappale su cui parzialmente insisteva la servitù relativamente alla porzione immobiliare di cui è causa, in quanto a lei opponibile la riserva a suo tempo costituita a favore di parte venditrice con l'originario rogito

- condivideva la decisione del Tribunale nella parte in cui il primo giudice aveva considerato decisiva la circostanza che l'originario rogito prevedesse una riserva, in favore delle originarie proprietarie del complesso immobiliare, di costruire un muretto alto un metro sull'area di cui oggi si controverte, per un'altezza non superiore a 1mt;

- tale manufatto avrebbe impedito l'esercizio del diritto di passo, sicché la previsione contrattuale costituiva manifestazione della volontà dei contraenti di non assoggettare a servitù di passo quella porzione immobiliare.

Veniva proposta definizione anticipata, i ricorrenti chiedevano che la causa fosse decisa nelle forme ordinarie e la Cassazione rigettava egualmente il ricorso.

Per quel che qui interessa, veniva dedotto l'omesso esame della nota di trascrizione decisiva per il giudizio e oggetto di discussione tra le parti.

Ribadisce la Corte:

- la nota di trascrizione non rileva ai fini della costituzione di un diritto reale, bensì ai soli fini della sua opponibilità a terzi
- il terzo rimasto estraneo all'atto trascritto, per individuare l'oggetto cui l'atto si riferisce attraverso la notizia che ne dà la pubblicità immobiliare, deve esclusivamente fare affidamento sul contenuto della nota di trascrizione dettagliatamente specificato dall'art. 2659 cod. civ., come sostituito dalla stessa legge n. 52 del 1985 (art. 1), nota che va redatta su modello a stampa conforme a quelli del decreto ministeriale (del Ministro delle Finanze di concerto con il Ministro di Grazia e Giustizia, poi emanato il 10 marzo 1995). La misura della pubblicità e dell'opponibilità del titolo è data, dunque, dalla rappresentazione per riassunto dell'atto che reca la nota di trascrizione (Sez. 2, Sentenza n. 28694 del 16/10/2023, Rv. 669191 - 01; Cass. n. 5002 del 2005; n. 13137 del 2006; n. 5028 del 2007; n. 18892 del 2009; n. 8000 del 2018; n. 4726 del 2019)
- qualora un contratto di compravendita di un fondo contenga un'ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù in favore dell'immobile alienato ed a carico di altro fondo di proprietà del venditore, ai fini della opponibilità della servitù ai terzi, successivi acquirenti del fondo servente, assume rilievo soltanto la conoscibilità legale, desumibile dal contenuto della nota di trascrizione del contratto che della servitù integra il titolo, secondo quanto prescritto dall'art. 2659 cod. civ., non potendo tale conoscibilità legale essere sostituita od

integrata da una conoscenza effettiva o soggettiva, desumibile aliunde, e, allo stesso tempo, sopperendo a tale esigenza la trascrizione indipendentemente da ogni menzione che ne faccia il successivo atto di acquisto.

Dal generale (che conferma ammaestramenti noti e pienamente condivisi), al particolare:

- a. ai ricorrenti - terzi rispetto agli originari atti di acquisto riconducibili al primigenio rogito era opponibile la limitazione della servitù di passo desumibile dalla possibilità di erezione del muro (non oltre il metro di altezza) sul mappale oggi oggetto di causa;
- b. un tanto poteva agevolmente desumersi proprio dalla nota di trascrizione, che contiene la riserva apposta a loro favore dalle originarie venditrici di innalzare un muretto di cinta nel restante cortiletto rimasto di loro proprietà (sebbene non più alto di un metro), così implicitamente escludendo la servitù di passo a favore dei menzionati acquirenti riserva, invece,
- c. una tale segregazione non era riportata nella seconda nota di trascrizione riferita al successivo acquisto, ove veniva costituita, di contro, la servitù di passo "con qualsiasi mezzo al portone della loro casa nella stessa e per tutto lo spazio fra gli immobili loro venduti e gli altri fabbricati di loro proprietà (delle venditrici) nella località medesima...".
- d. convincimento rafforzato dal fatto che la ricorrente aveva acquistato da entrambi i proprietari delle due unità immobiliari, con ciò avendo conoscenza (o avendo dovuto avere conoscenza) legale - tramite le due note di trascrizione - delle diverse disposizioni convenzionali stabilite nel primo rogito tra le venditrici e le due coppie di acquirenti riguardo l'ampiezza della servitù di passo, e della diversa individuazione del fondo servente, gravava una servitù altius non tollendi a favore degli acquirenti, documentata dalla menzionata nota di trascrizione, tale però da escludere la servitù di passo.

Essendo due distinti titoli (consacrate in due diverse note di trascrizione, aventi ad oggetto diversi diritti di servitù tra loro incompatibili: passo e altius non tollendi) è evidente – conclude la Corte – che il giudice del merito non ha operato alcuna "estensione" della nota di trascrizione contenente la riserva di costruzione di un muro (di altezza non superiore al metro): da ciò il rigetto del ricorso.

- ancora su presunzione di condominialità ed occupazione degli spazi comuni: condanna a rimuovere gli oggetti dagli stessi collocati in prossimità della finestra contigua alle scale di accesso -

Di una fattispecie particolare (ma certamente di impatto più generalizzato) si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/10/2025, n.27698**.

Con l'atto introduttivo del giudizio, veniva richiesta la condanna dei convenuti

- a *rimuovere gli oggetti dagli stessi collocati in prossimità della finestra contigua alle scale di accesso al loro appartamento, nello spazio di esclusiva proprietà dell'attrice;*
- a *rimuovere il rubinetto collocato nell'area circostante la cisterna dell'acqua, alla quale hanno solo diritto di accedere per l'eventuale manutenzione della stessa;*
- a cessare l'attività di parcheggio della loro autovettura sul terreno di esclusiva proprietà dell'attrice.

Gli attori contestavano le domande avversarie e, contestualmente, svolgevano domanda riconvenzionale volta all'accertamento del vincolo pertinenziale sulle aree indicate nella planimetria allegata all'originario atto di divisione dei singoli lotti e costituzione del **condominio orizzontale** (ai sensi dell'art. 1117-bis cod. civ.); nonché all'accertamento *della natura di pertinenza del posto*

auto all'unità abitativa di loro proprietà, ai sensi dell'art. 41-sexies legge 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica).

Il Tribunale rigettava entrambe le domande.

L'attrice interponeva appello e la Corte riformava parzialmente l'ordinanza del Tribunale, compensando interamente le spese di lite. Accertato che la particella in questione era di esclusiva proprietà degli appellanti risultava legittima la condanna dei convenuti ad astenersi dal collocare oggetti in prossimità della finestra contigua alla scala di accesso al loro appartamento, nonché a rimuovere il rubinetto collocato nell'area circostante la cisterna idrica interrata nella proprietà dell'originaria attrice e, infine, a non usare detta area come parcheggio.

Convenuti proponevano ricorso per Cassazione, che incontrava il favore della Corte, lamentando la **violazione, falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 117 e 2728 cod. civ., dell'art 1362 cod. civ. e dei principali criteri di interpretazione delle clausole contrattuali**. Motivo che la Corte riteneva fondato, sulla scorta di questo argomentare:

- l'art. 1117 cod. civ. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali
- una "presunzione" di tal fatta- che si sostanzia, nelle specie, nella natura condominiale dello spazio contiguo alle scale di accesso alle proprietà degli attori della cisterna e dell'area ad essa circostante, nonché degli spazi riservati ai parcheggi -
 - dispensa il condominio o i singoli condòmini dalla prova del diritto,
 - essendo, piuttosto, onere del singolo condòmino che pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 cod. civ. di dare prova della sua asserita proprietà individuale,
- in questo distinto articolarsi dell' onere probatorio, non è rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si sia riservato l'esclusiva titolarità del bene.
- Una volta che, **in difetto di titolo derogatorio, sia sorta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 cod. civ.**, per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva - i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - **la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità** (ex multis: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 32432 del 2023; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21440 del 06/07/2022, Rv. 665175 - 01; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020, Rv. 657106 – 01)
- **l'individuazione delle parti comuni, emergente dall'art. 1117 cod. civ.**
 - a. opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non sono destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari,
 - b. può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio - ossia dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, con conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali

- c. ma tale atto (per assolvere alla funzione appena definita) deve contenere in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio.
- d. a tal fine non rileva l'eventuale, diversa, indicazione rinvenibile nel regolamento condominiale (contrattuale, perché allegato al primo atto di acquisto -ed unitamente a quest' ultimo trascritto -, ovvero quanto stabilito nel regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (Cass. n. 21440 del 2022 cit.).

Dal generale al particolare: la Corte d'Appello - contrariamente ai principi sopra riportati - ha erroneamente tratto le deduzioni logiche che l'hanno condotta ad attribuire la proprietà esclusiva dell'area circostante alla proprietà dell'attrice,

- **non già dal titolo** che ha dato luogo alla formazione del "supercondominio",
- **bensì dal primo dei due atti di compravendita consecutivi** con i quali la società dante causa aveva costituito il condominio tra le parti del presente giudizio e attribuito le due diverse unità immobiliari.

Ma nel far ciò, dice la Cassazione, la Corte di appello *si è affidata ad un ragionamento deduttivo basato sulla formulazione dei due contratti seriali* che - in assenza di espresso titolo derogatorio rispetto alla condominalità dell'intera area circostante le unità immobiliari alienate (compresa la p.lla nella quale è ubicata anche la cisterna) - *si espone ad una lettura non univoca* e, quindi, non chiara, della volontà delle parti.

Si demanda, dunque, al giudice del rinvio il compito di accertare l'eventuale superamento della presunzione di condominalità delle aree strutturalmente e funzionalmente destinate all'uso comune, avvalendosi dei titoli derogatori disponibili nella fase di costituzione del "supercondominio", non già del condominio tra le parti in causa.

- in tema di redazione di una diagnosi energetica e la determinazione del criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento in base alla norma UNI 10200 ed impugnazione di delibera assembleare. Nello specifico: eccetto giurisdizionale dell'eccesso di potere -

Di impugnazione di delibera assembleare si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/10/2025, n.27699**: un condomino impugnava una delibera assembleare (chiedendone l'invalidazione) rilevando che in una precedente delibera il condominio aveva ritenuto non necessaria, in base alla normativa vigente, la redazione di una diagnosi energetica e la determinazione del criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento in base alla norma UNI 10200, rifiutando le relative prestazioni richieste dal professionista, salvo poi deliberare - con l'atto impugnato - il conferimento di analogo in carico a favore di società specializzata, peraltro per un importo maggiore.

Il Giudice di Pace rigettava l'impugnazione, statuendo, con riferimento alla doglianza sopra riportata, che trattavasi non già di invalidità della delibera sotto il profilo della sua legittimità, quanto della contestazione dell'opportunità e convenienza delle scelte operate dall'assemblea, come tale non sottoponibile al vaglio dell'autorità giudiziaria fuori dall'ipotesi dell'eccesso di potere, non ricorrente nello specifico.

La pronuncia veniva impugnata innanzi al Tribunale per omessa pronuncia sul motivo di impugnazione, con il quale l'allora attore in primo grado aveva sostenuto che l'incarico era stato

deciso e conferito dall'assemblea ad installazione già avvenuta da due anni, dunque ad impianto di termoregolazione già realizzato; tanto per errori giuridici di interpretazione delle norme da parte dell'amministratore.

Il Tribunale rigettava l'appello affermando che – sotto lo specifico profilo dell'eccesso di potere -in ogni caso anche se l'assemblea, su sollecitazione dell'amministratore, avesse conferito l'incarico professionale in discorso spinta dai motivi di impugnativa della precedente delibera, sempre da parte dell'odierno appellante, non per questo si verserebbe in un eccesso di potere, ma al contrario risponderrebbe ad un interesse comune riportare nel pieno rispetto della normativa in materia gli interventi già eseguiti sull'impianto di riscaldamento.

In ogni caso, il controllo del giudice preteso dall'impugnante atteneva alla congruenza economica della delibera assembleare e, quindi, al merito della decisione dei condòmini, che esula dal sindacato giudiziale, non ricorrendo il vizio di eccesso di potere per il solo fatto che sia stata scelta una soluzione più costosa, rientrando ciò nell'esercizio del potere discrezionale spettante all'assemblea.

Le doglianze del ricorrente (soccumbente nei gradi di merito) venivano rigettate

Rilevava – infatti – la Corte che la delibera è stata impugnata lamentando soprattutto il fatto che il nuovo incarico affidato fosse economicamente più oneroso per il Condominio rispetto all'identico incarico rifiutato due anni prima da altro professionista.

Si tratta, precisa la Corte, di doglianza che non è censurabile innanzi all'autorità giudiziaria, in quanto non integra un'ipotesi di eccesso di potere: essa si risolve nell'insindacabile esercizio del legittimo potere discrezionale dell'assemblea.

Si ribadisce, infatti, il consolidato orientamento, secondo il quale "La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ai sensi dell'art. 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in relazione all'art. 8, lett. g), della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui al successivo art. 28, comma 1, attenendo tale progetto alla fase di esecuzione della delibera. Le suddette norme, nell'ambito delle operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai **rapporti tra i condòmini**, disciplinati in deroga al disposto dell'art. 1120 cod. civ.) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi **provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione**), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 862 del 20/01/2015, Rv. 634146 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 1166 del 29/01/2002, Rv. 551953 - 01).

Per quanto riguarda le vicende afferenti il conferimento del nuovo incarico, ha precisato la Corte che (ex multis: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 15320 del 13/05/2022,; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5061 del 25/02/2020) l'eccesso di potere sindacabile dall'autorità giudiziaria

- è inteso quale **controllo del legittimo esercizio del potere** di cui l'assemblea medesima dispone,
- **non potendosi invece estendere al merito** ed al controllo della **discrezionalità** di cui tale organo sovrano è investito;

- ragioni attinenti alla **opportunità ed alla convenienza della gestione** del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi **grave pregiudizio** alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, cod. civ.

Nel caso di specie, chiosa la Cassazione, la legittimità dell'esercizio del potere -limitatamente alla violazione di legge o di regolamento, esclusa la valutazione sulla convenienza della gestione - non è stata messa in discussione dal giudice del merito, il quale - incidenter tantum - ha ritenuto legittima la delibera che intendeva "sanare" la precedente decisione in ordine agli interventi sull'impianto di riscaldamento privi di progetto e diagnosi prescritti dalla normativa vigente in materia di efficientazione energetica.

- condominio e costituzione di servitù coattiva di passaggio: un piccolo riepilogo sulla legittimazione dell'amministratore -

Di una fattispecie non ricorrente, ma non per questo di minor interesse pratico, si occupa **Cassazione civile sez. II, 16/10/2025, n.27700**; anzi, la pronuncia in tema di costituzione di servitù coattiva di passo offre il destro alla Corte per un riepilogo (l'ennesimo) sulla legittimazione processuale dell'amministratore.

I proprietari di limitrofo immobile convenivano in giudizio il prospiciente condominio chiedendo che, ritenuta la sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto, fosse giudizialmente costituita una servitù coattiva di passaggio pedonale e carraio a beneficio dei citati fondi.

Si costituiva in giudizio il Condominio al fine di ottenere la declaratoria della preesistenza di un passaggio alternativo idoneo a servire i fondi degli attori, ad escludere l'interclusione di detti fondi e in grado di assicurare un accesso più breve alla via pubblica.

Il Tribunale accoglieva l'istanza attorea e, per l'effetto, costituiva servitù coattiva di passaggio pedonale e carraio a favore dei fondi degli attori, determinava l'indennità conseguentemente dovuta. La Corte di Appello rigettava il gravame, con decisione che il Condominio impugnava per Cassazione, incontrando il parziale favore della Corte.

L'oggetto della presente disamina ci spinge a concentrarci principalmente sulla prima doglianza (quella poi accolta) che censurava la decisione di merito che aveva ritenuto legittimato passivamente l'amministratore del Condominio e non i singoli condòmini nel giudizio avente ad oggetto la costituzione coattiva di una servitù di passaggio sul fondo della comunione. Secondo il Condominio ricorrente, l'art. 1131 cod. civ. va coordinato con l'art. 1130 cod. civ., a mente del quale l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti sono con riferimento agli atti conservativi, non anche con riferimento alle azioni reali, in quanto ente di mera gestione, che non ha personalità giuridica né diritti propri (v. in tal senso Cass. Sez. U., n. 10934 del 2019).

Nel caso di specie è stata introdotta una controversia concernente la limitazione di un diritto di ciascun condòmino: il litisconsorzio di tutti i condòmini doveva, dunque, necessario, mentre la rappresentanza dell'amministratore si aggiunge al diritto dei comproprietari a tutelare i beni insidiati da illegittime azioni di terzi.

Le ragioni della ritenuta fondatezza del motivo:

- è dato pacificamente acquisito nella giurisprudenza di legittimità quello in forza del quale deve ritenersi il difetto di legittimazione a resistere, come ad agire, in capo all'amministratore del condominio laddove oggetto dell'azione siano **questioni concernenti l'esistenza, il**

contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai condòmini in virtù dei rispettivi acquisti, che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari

- più precisamente, è stato rilevato che ove si sia in presenza di **azioni reali** (di accertamento o costitutive) dirette ad individuare e/o ad estendere la sfera del dominio acquisito pro quota da ciascun condòmino con gli atti d'acquisto delle singole unità immobiliari condominiali, ossia all'atto dell'ingresso nel Condominio, **l'azione giudiziale esula dall'ambito della mera tutela di una già acquisita proprietà comune, per incidere nella sfera dei diritti e degli interessi individuali**
- ciò porta ad **escludere** che la proposizione di un'azione volta -come la domanda di costituzione di servitù coattiva di passaggio pedonale e carraio attraverso l'area di proprietà del condominio (ma anche di ogni condòmino) - a conseguire una **limitazione del diritto dominicale possa considerarsi rientrante nei poteri deliberativi dell'assemblea condominiale**, e che la rappresentanza processuale del condominio possa essere, nella stessa ipotesi, affidata all'amministratore.

L'esclusione della legittimazione del condominio sta in ciò: **il condominio è privo di personalità giuridica, quale ente di gestione delle cose comuni**; di conseguenza,

- l'amministratore può agire in virtù della **sola delibera assembleare, anche non totalitaria, a tutela della gestione delle stesse**, secondo un modello di rappresentanza del tutto speciale, che consiste in un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, che si distingue dal modello di rappresentanza volontaria in ragione della determinazione legale delle relative attribuzioni, dei compiti e dei poteri stabiliti dall'art. 1130 cod. civ., o dei maggiori poteri eventualmente conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea:
- **entro questi limiti, l'amministratore del condominio ha la rappresentanza** dei condòmini e può stare in giudizio sia per essi contro terzi, sia contro alcuno di essi per tutti gli altri (art. 1131 cod. civ., commi 1 e 2)
- il disposto dell'**art. 1131 cod. civ.**, secondo cui l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, viene inteso, invero, nel senso che **il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e di resistere in giudizio**
 - unicamente per la **tutela dei diritti sui beni comuni**,
 - restano, per l'effetto, **escluse** le **azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi**, e, cioè, sulla estensione del relativo diritto di condominio, affare che rientra nella disponibilità esclusiva dei condòmini
 - questa differenziazione, chiosa conclusivamente la Corte, **assicura anche la regolare corrispondenza tra le attribuzioni dispositive dell'amministratore e dell'assemblea** e la legittimazione a far valere nel processo le rispettive posizioni dominicali (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 30302 del 14.10.2022, Rv. 665975 - 01; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 19566 del 18.09.2020; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12678 del 05.06.2014)
- ove si tratti, quindi, di **azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condòmini**, tale legittimazione può trovare fondamento soltanto nel distinto **mandato conferito**

all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di una unanime, positiva deliberazione di tutti i condòmini (Cass. 3 aprile 2003 n. 5147; Cass. 29 febbraio 1988 n. 2129; Cass. 11 marzo 1988 n. 2401; Cass. 3 marzo 1984 n. 4623).

- **L'assemblea**, infatti (come affermato da Cass. 29 agosto 1997 n. 8246), può deliberare, con le prescritte maggioranze, **solo**
 - **sulle questioni che riguardano parti comuni dell'edificio o il Condominio nel suo complesso**,
 - oppure sulle **liti attive e passive che, esorbitando** dalle attribuzioni istituzionali dell'amministratore, riguardino pur sempre la tutela dei diritti dei condòmini su tali parti, ma non anche sulle questioni concernenti gli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari.

La sintesi concettuale è scontata: ***le domande incidenti sull'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli devono essere rivolte (solo) nei confronti di tutti i condòmini, in quanto in tali fattispecie viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale*** (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 22935 del 21.10.2020; v. anche Cass. Sez. Un., 13.11.2013 n. 25454).

Facendo concreta applicazione di questi principi, al Corte rileva che la proposizione della domanda diretta ad ottenere (come verificato nel caso di specie) la declaratoria di **esistenza del preteso diritto reale** in favore degli odierni resistenti deve, in difetto di un'unanime positiva deliberazione di tutti i condòmini, ritenersi **esorbitante dai poteri deliberativi dell'assemblea** condominiale, da un lato, e **da quelli di rappresentanza processuale** del Condominio da parte dell'amministratore, dall'altro (Cass. n. 12678 del 2014, cit.; Cass. 8 agosto 1979 n. 4637).

Ecco – dunque- la ragione del disposto rinvio al giudice di primo grado, per il completo riesame della fattispecie alla luce del principio di diritto più sopra (anche implicitamente) cerziorato.

- chi partecipa all'assemblea in caso di pignoramento di immobile: un' interessante disamina in fatto sulla legittimazione all'impugnazione della delibera: un irrisolto contrasto -

Si collega alla problematica esaminata da Cassazione civile sez. III, 31/07/2025, n.22105 (che parzialmente modifica altra decisione Cass. (ord.) n. 29070/2023 di segno parzialmente opposto: rinviamo alla lettura integrale del provvedimento) la situazione oggetto **Cassazione civile sez. II, 17/10/2025, n.27791**, premettiamo che la pronuncia si segnala più per la fattispecie di fatto esaminata, che per in principi di diritto affermati, posto che la sentenza di merito è confermata in ragione dell' inammissibilità del ricorso, statuita per considerazioni di ordine sostanziale.

La condomina conveniva il Condominio dinanzi al Tribunale, per la declaratoria di nullità della delibera assembleare di nomina dell'amministratore del Condominio, per violazione delle norme relative ai requisiti per lo svolgimento dell'incarico e per la mancata specificazione del compenso. Il Tribunale dichiarava **la domanda inammissibile per carenza di legittimazione attiva dell'attrice, in quanto l'immobile di proprietà di quest'ultima era sottoposto a procedura esecutiva con nomina di un custode giudiziario.**

La Corte di appello di Bari ha rigettato il gravame, rilevando che l'appellante si è limitata a sostenere argomentazioni relative alla sola questione pregiudiziale della legittimazione attiva, senza affrontare il merito del giudizio né le ragioni dell'impugnativa della delibera condominiale.

Ricorre in cassazione l'attrice con quattro motivi, illustrati da memoria. Resiste il Condominio con controricorso e memoria. Il Consigliere delegato ha proposto la definizione per inammissibilità. La ricorrente ne ha chiesto la decisione.

Il primo motivo denunciava la violazione dell'art. 65 c.p.c., sostenendo che il Tribunale e la Corte di appello hanno erroneamente interpretato l'art. 65 c.p.c., ritenendo che il custode giudiziario si sostituisca al condomino nell'impugnazione delle delibere condominiali. Si argomenta che *i compiti del custode, limitati alla conservazione e l'amministrazione dei beni, non includono il diritto di intervento e voto nelle assemblee condominiali ordinarie, che resta di esclusiva pertinenza del condomino pignorato*. Si evidenzia che gli artt. 1136 co. 6 c.c. e 66 co. 3 disp. att. c.c. richiedono la convocazione di tutti gli aventi diritto, ma il custode non rientra in tale categoria. Si conclude che alla condomina pignorata - e non al custode - spetta la legittimazione ad impugnare le delibere assembleari ordinarie.

Interessante ricordare la problematica (che – come abbiamo evidenziato nelle premesse) ha incontrato soluzioni contrastanti.

Purtroppo (per l'interesse scientifico che presenta la questione) la Corte *non si è pronunciata nel merito, ritenendo il ricorso inammissibile, atteso che la ricorrente ha riproposto le questioni di merito, ma ha ommesso di censurare specificatamente la soluzione della questione di rito posta a fondamento della sua soccombenza in appello* (cioè, il difetto di legittimazione attiva della condomina attrice, in quanto l'immobile di proprietà di quest'ultima era sottoposto a procedura esecutiva e quindi, legittimato all'eventuale impugnazione, doveva ritenersi solo il custode e non la condomina) *cosicché è inevitabile dichiarare l'inammissibilità dei primi tre motivi*.

Al lettore non resta che far richiamo ai precedenti che abbiamo richiamato nelle premesse, evidenziano il -allo stato irrisolto – contrasto.

- ancora sul compenso per lavori extra un' implicita (non divisibile) negazione della spettanza per quel che riguarda attività straordinaria dell'amministratore-

Sembra voler (almeno implicitamente) negare la spettanza di un compenso extra all' amministratore per l'esecuzione di interventi straordinari, ove non preventivamente ed espressamente pattuito **Cassazione civile sez. II, 18/10/2025, n.27814.**

Infatti: la condomina (assente all'assemblea) impugnava la delibera dell'assemblea, avente ad oggetto il riconoscimento a favore dell'amministratrice del compenso straordinario di Euro 3.300,00, quantificato con riferimento alla tariffa professionale dei dottori commercialisti e giustificato in relazione all'attività svolta a favore del condominio, per presenza ad udienze in Tribunale e per lo studio delle pratiche insieme all'avvocato, in relazione a decreti ingiuntivi proposti nei confronti del Condominio.

Il Tribunale adito rigettava la domanda.

La condomina proponeva appello ma la Corte rigettava il gravame, dando atto che l'assemblea era stata regolarmente convocata e aveva deliberato, all'unanimità e senza astenuti aveva deliberato di approvare il punto all'ordine del giorno che attribuiva il compenso straordinario; dichiarava,

pertanto, che l'assemblea poteva validamente riconoscere il compenso aggiuntivo, per il disbrigo di incombenzi ulteriori rispetto a quelli ordinari, ciò rientrando nelle sue competenze ex art. 1135 cod. civ.

Il ricorso per Cassazione proposto dalla condomina, ritenendo – in sintesi – al Corte che solo dopo la riforma (la vicenda di causa riguardava una delibera assunta ante l. 220/2013) vi era necessità di definizione analitica (e riferita alle singole attività) del compenso.

Quindi, prima della riforma era possibile che l'assemblea attribuisse un ulteriore compenso integrativo, successivamente deliberato; situazione (e facoltà) che – alla luce del novellato art. 1129 co. XIV° deve oggi ritenersi preclusa (stante l'espressa sanzione di nullità).

Ciò si ricava dall'articolazione sintattica e letterale della motivazione (che in appresso trascriviamo) che ha portato la Corte a rigettare il ricorso, con il quale (oltre alla violazione del regolamento condominiale) l'impugnante si doleva che la sentenza *non avesse neppure considerato la violazione degli artt. 1130 e 1720 cod. civ., in ordine all'obbligo di rendiconto per il mandatario, con onere di indicare le anticipazioni delle quali chiede il rimborso e che la delibera era stata successiva all'attività per la quale si è chiesto il rimborso.*

Adduce al corte l'infondatezza del motivo:

a. **la delibera è anteriore all'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012 n. 220** e, quindi, è stata assunta allorché era certamente legittima la delibera che determinava il compenso spettante all'amministratore di condominio, essendo l'assemblea l'organo generalmente competente alla previsione e alla ratifica delle spese condominiali (cfr. Cass. Sez. 2, 29-5-2025, n. 14424, in motivazione punto 2.2; Cass. Sez. 2, 21-6-2023, n. 17713);

b. **solo l'art. 1129, co. 14, cod. civ. nella formulazione introdotta dalla legge 220/2012 ad avere previsto che il compenso dell'amministratore debba essere specificato analiticamente, a pena di nullità della nomina,** all'atto di accettazione della nomina e del suo rinnovo, da ciò facendo entimematicamente derivare la conseguenza in forza della quale dopo la riforma non è più possibile per l'assemblea attribuire un compenso aggiuntivo ed ulteriore (e non preventivamente pattuito e comunicato ai condomini)

c. osserva la Corte non rilevare neppure il fatto che **l'approvazione del compenso ulteriore all'amministratore da parte dell'assemblea fosse stata successiva allo svolgimento dell'attività** alla quale si riferiva il compenso stesso, perché **il controllo dell'assemblea era** (comunque, aggiungo io) **necessario affinché il credito dell'amministratore diventasse liquido ed esigibile** e, quindi, il controllo dell'assemblea si sarebbe dovuto considerare preventivo rispetto all'insorgenza del diritto al pagamento dell'amministratore (cfr. Cass. sez. 2, 27-6-2011, n. 14197; Cass. Sez. 2, 20-8-2014, n. 18084).

- ancora sulla debenza del canone di occupazione spazi pubblici -

Conferma principi noti **Cassazione civile sez. I, 21/10/2025, n.27977**, ribadendo che:

- a fronte della richiesta avanzata dal condominio di restituzione del canone a suo tempo corrisposto, fondata sul rilievo che le griglie e le intercapedini erano state realizzate su area privata contestualmente alla costruzione dell'edificio condominiale, in conformità alla licenza,
- va richiamato l'orientamento ripetutamente consacrato, secondo il quale se le grate o intercapedini esistono già quando il condominio mette volontariamente (seppur non intenzionalmente), con

carattere di continuità, il proprio bene (area perimetrale del condominio) a disposizione della collettività, assoggettandola al relativo uso pubblico di passaggio, il comune "riceve" il bene assoggettato all'uso pubblico così come è, essendo la tolleranza del condominio del pubblico passaggio ancorata a tali limiti, senza alcuna rinuncia all'originaria facoltà del proprietario di godere di aerazione ed illuminazione per i propri locali sottostanti, nulla togliendo, oltretutto, le grate e le intercapedini all'uso pubblico, costituendosi piuttosto la servitù, per l'appunto, con le grate, già presenti (così Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 10450 del 19/04/2023; v. anche Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 10764 del 20/04/2023; Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 8289 del 15/03/2022; Cass., Sez. 6-1, Ordinanza n. 12760 del 13/05/2021; Cass., Sez. 1, Sentenza n. 21236 del 09/08/2019). In tali ipotesi, questa Corte ha ritenuto che **il presupposto impositivo del COSAP non sussiste, stante la limitata estensione e portata della costituita servitù di pubblico passaggio per dicatio ad patriam**, non ricorrendo un'occupazione, con griglie ed intercapedini, di un suolo privato già soggetto al pubblico passaggio al tempo della loro realizzazione (v. ancora Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 10764 del 20/04/2023; Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 10450 del 19/04/2023; Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 8289 del 15/03/2022; Cass., Sez. 6-1, Ordinanza n. 12760 del 13/05/2021; Cass., Sez. 1, Sentenza n. 21236 del 09/08/2019).

Nulla di nuovo otto il sole.

- sulla tutela delle destinazioni d'uso -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 21/10/2025, n.27980**,

Un avvocato (proprietario di un appartamento ricompreso nel condominio) di Trieste, via (...), domandava al Tribunale di interdire alla conduttrice di unità immobiliare di proprietà di altro condomino *l'utilizzo come magazzino merci dell'unità immobiliare posta al primo piano dello stabile, poiché in contrasto con l'originaria classificazione catastale ed asseritamente pregiudizievole per il diritto dei condomini al pari uso delle parti comuni dell'edificio.*

Precisava il ricorrente che anche l'Agenzia del Territorio si era opposta al mutamento di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, perché non legittimato dal rilascio del permesso di costruire necessario in base alla normativa statale, non derogabile dalla legge regionale anche perché la sua violazione dava luogo ad un illecito penale, come emergente dalla decisione del giudice tributario.

La conduttrice chiedeva il rigetto delle avverse pretese e la chiamata in garanzia della proprietaria locatrice del magazzino merci.

Il Tribunale rigettava le domande rilevando che, in conformità alla normativa regionale, la conduttrice aveva presentato la domanda di cambio di destinazione d'uso al Comune, che nulla aveva opposto, per cui il cambio di destinazione operato era legittimo in base alla normativa regionale; che la classificazione catastale rilevava ai soli fini tributari e non nei rapporti tra privati; che il Condominio non aveva un regolamento che prevedesse limitazioni alla destinazione ed all'uso degli appartamenti; che nessun elemento probatorio era stato addotto in relazione al riferito pericolo di incendi che si propagassero dal magazzino, o a pericoli per la sicurezza delle abitazioni.

La corte di appello, adita dal condomino in sede di gravame, rigettava l'appello.

Un tanto sul rilievo che la questione della legittimità del mutamento di destinazione d'uso dell'immobile al primo piano sotto il profilo urbanistico-edilizio, con la connessa eventuale responsabilità penale, attenesse al rapporto esterno di rilievo pubblicistico tra il proprietario e

responsabile dell'abuso e l'amministrazione preposta al controllo del territorio, alla quale sola competeva l'ordine di ripristino ex art. 31 del D.P.R. n.380/2001, e che l'eventuale difetto di legittimità del mutamento di destinazione non avrebbe comunque attribuito al proprietario di altra unità immobiliare, alcun diritto all'eliminazione dell'abuso ed al ripristino dell'originaria destinazione catastale, risultando pertanto irrilevante la prospettata questione di legittimità costituzionale della normativa regionale. Il ricorso veniva rigettato con un'articolate motivazione, che qui andiamo a richiamare solo con riferimento alle questioni afferenti l'oggetto della presente disamina. Denunciava, il ricorrente, la violazione o falsa applicazione della norma di cui all'art. 949 cod. civ.. Motivo dichiarato inammissibile, atteso che l'azione negatoria di cui all'art. 949 cod. civ. ha **come essenziale, indispensabile, presupposto la sussistenza di altrui pretese di diritto sul bene dell'attore e non può essere utilizzata allorché, anche in presenza di turbative o molestie, esse non si sostanzino in una pretesa di diritto sulla cosa** (Cass. ord. 5.12.2018 n. 31382; Cass. 22.6.2011 n. 13710; Cass. 15.12.1975 n. 4124), e la sentenza impugnata ha accertato in punto di fatto che l'utilizzo da parte della conduttrice dell'immobile al primo piano come magazzino non ha comportato alcuna pretesa di diritto sulla proprietà dell'immobile del ricorrente (posto all'ultimo piano).

Veniva, inoltre, denunciata la violazione o falsa applicazione della norma di cui all'**art. 1117 quater cod. civ.** Il Giudice di secondo grado aveva erroneamente rigettato la doglianza volta all'ottenimento della cessazione dell'attività commerciale di utilizzo del magazzino al primo piano del Condominio in forza dell'art. 1117 quater c.p.c., atteso che tale norma non richiederebbe mutamenti della destinazione d'uso del bene comune, né impedimenti permanenti di sorta, ma soltanto rilevanti, sostanziali difficoltà nell'esercizio della tradizionale destinazione d'uso dello stesso.

Rileva la Corte (sembra esser questo il primo pronunciamento di legittimità su tale disposizione):

- l'art. 1117 quater cod. civ. al primo comma, che in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, **l'amministratore, o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea** per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie
- sulla scorta delle risultanze istruttorie emerse nel corso del giudizio la decisione di merito ha escluso che fossero in grado di **dimostrare l'intervenuta modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni del condominio richiesta dall'art. 1117 quater cod. civ.**, essendo esse volte a dimostrare
 - il passaggio continuo degli addetti al negozio della conduttrice attraverso il portone d'ingresso, le scale e l'ascensore,
 - per raggiungere l'immobile di proprietà del condomino ubicato al primo piano, adibito a magazzino merci,
 - attività materiale che non aveva compromesso la destinazione di quelle parti comuni,
 - non avendo mai impedito il passaggio degli altri condomini,
 - integrando piuttosto un uso più intenso delle parti comuni, consentito dall'art. 1102 cod. civ.,

- dovendosi, dunque, escludere la mancata compromissione della facoltà di pari uso degli altri condomini.

Correttamente, concludono i giudici di legittimità (definendo, così, il rispettivo e distinto ambito di operatività degli artt. 1117 quater (tutela delle destinazioni d'uso) e 1102 (uso della cosa comune nel rispetto del duplice limite della sua destinazione e del pari uso) *la sentenza impugnata non ha, quindi, assunto un'errata nozione di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni, che per rendere applicabile l'art. 1117 quater cod. civ. devono produrre un effetto permanente modificativo sulla destinazione del bene comune, rientrando altrimenti nella nozione di uso più intenso del bene comune dell'art. 1102 cod. civ.*

- per la costituzione del supercondominio è necessaria la proprietà comune tra gli edifici -

Interessante decisione (anche per la sua portata istituzionale in relazione alla definizione del concetto di condominio) si rinviene in **Cassazione civile sez. II, 21/10/2025, n.27998**

Si discuteva della decisione resa dal giudice di primo grado che – sulla domanda proposta dai proprietari di una villetta limitrofa, accertava che l'unità immobiliare di loro proprietà non faceva parte del Condominio, al contempo dichiarava che il fondo di proprietà attorea usufruiva del passaggio pedonale sullo stradello condominiale munito di cancello e di illuminazione.

Avverso la sentenza definitiva proponevano appello gli attori, mentre il Condominio proponeva appello incidentale dolendosi del *mancato riconoscimento del rapporto di condominialità (rectius supercondominialità) negato in primo grado*, ed insisteva per l'obbligo di versamento delle quote condominiali richieste in sede ingiuntiva.

La Corte d'Appello, per quanto ancora rileva, ha rigettato l'appello principale, ed in parziale accoglimento dell'appello incidentale del Condominio, *ha accertato l'esistenza di un rapporto di condominialità (rectius supercondominialità) tra l'immobile degli appellanti ed il Condominio, essendo la stradella a servizio degli immobili di entrambe le parti*; negava – tuttavia - la sussistenza dell'obbligo di pagamento delle quote condominiali.

Gli attori proponevano ricorso per Cassazione, contestando l'accertamento di supercondominialità, incontrando il favore della Corte.

I giudici di legittimità partono dal rilievo che i giudici di prossimità avevano ravvisato un rapporto di condominialità (rectius supercondominialità) tra gli immobili delle parti per il solo fatto che la particella ve insisteva la strada, pur di proprietà esclusiva del condominio, era adibita a strada di collegamento, munita di cancello e di illuminazione, a servizio degli immobili di entrambe le parti, escludendo invece l'obbligo degli attuali ricorrenti di versamento delle quote condominiali richieste, per mancanza di una delibera del supercondominio sulla ripartizione delle spese del servizio comune e di una richiesta dell'amministratore del supercondominio.

Corroboravano questa conclusione con il richiamo ad un precedente (Corte n. 28280 del 4.11.2019) asseritamente relativa ad una fattispecie analoga, che ha affermato *la costituzione ipso iure et facto della particolare comunione regolata dagli articoli 1117 e ss. cod. civ., senza bisogno di un'apposita manifestazione di volontà assembleare in tal senso, valevole anche per l'istituto di creazione giurisprudenziale del supercondominio, poi codificato nell'art. 1117 bis cod. civ.*, (introdotto dalla L.11.12.2012 n. 220, in vigore dal 18.6.2013) in tre distinte ipotesi

- a) quella dell'**unico proprietario di un edificio, che lo frazioni** in più porzioni autonome, trasferendone la proprietà esclusiva a più soggetti, ovvero anche al primo di essi;
- b) quella **di più soggetti che costruiscano** su un suolo comune;
- c) quella in cui l'unico proprietario di un edificio **ceda a terzi piani, o porzioni di piano in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.

Secondo la Corte si integrava l'ipotesi (automatica) di supercondominialità anche il caso in cui in cui **un caseggiato (quello del Condominio) ed una casa unifamiliare (quella dei ricorrenti) abbiano in comune talune cose, impianti e/o servizi** legati, appartenenti o anche utilizzati dai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

Evidenzia la Corte che il precedente evocato dai giudici del merito non è pertinente, posto che

- a. si riferiva al caso di **uno scivolo di accesso ad un garage e ad una cantina al piano seminterrato ed alle relative corsie di manovra, che erano di proprietà comune tra un condominio ed un'unità abitativa estranea ad esso**, e che erano posti a servizio di entrambi,
- b. nel caso in esame è **pacifico che la particella adibita a strada, munita di cancello e di illuminazione, era di proprietà esclusiva del Condominio** e non di proprietà comune anche ai ricorrenti proprietari della limitrofa casa unifamiliare, che semplicemente ne fruiscono, al pari dei condomini.
- c. il precedente richiamato aveva riferito il fenomeno dell'automatica costituzione di fatto del supercondominio a tre ipotesi, in cui **le singole unità immobiliari che fruivano del servizio comune provenivano comunque per vendita, o frazionamento, da un originario unico fabbricato**, mentre nella specie è pacifico che i fabbricati delle parti siano stati edificati ab origine separatamente su terreni distinti, autonomamente acquistati dai ricorrenti insieme a soggetti terzi e da una società costruttrice, che ha poi dato luogo, dopo la costruzione sopravvenuta dell'edificio, alla costituzione del condominio, senza che mai ci sia stata una proprietà comune della citata particella dove insisteva la comune strada di accesso.

*

E, quindi, la Corte trascorre in un interessante riepilogo:

- l'art. 1117 bis cod. civ. da parte della L. n.220/2012, oggi espressamente (disposizioni sul condominio) prevede l'applicazione delle disposizioni del capo I del titolo VII del libro terzo, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui **(a) più unità immobiliari (b) più edifici (c) più condomini** di unità immobiliari o di edifici **abbiano parti comuni** ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., **esigendo quindi espressamente il requisito dell'esistenza di una proprietà comune a più edifici rientrante nella previsione dell'art. 1117 cod. civ.**,
- anche prima dell'entrata in vigore di tale disposizione la Corte aveva affermato che il rapporto di condominialità dell'art. 1117 cod. civ. poteva ritenersi **applicabile estensivamente ove si trattasse di parti comuni non di uno stesso edificio** (condominio verticale), ma di edifici limitrofi e autonomi, purché si trattasse di **beni stabilmente ed oggettivamente destinati al godimento degli stessi** (Cass. 9.6.2010 n. 13883; Cass. 30.7.2004 n. 14559)

- si è affermato che il supercondominio ricorre quando **più condomini tra loro autonomi abbiano in comune alcuni beni, o spazi**, a loro volta assoggettati a regime di condominialità ex art. 1117 cod. civ. (Cass. ord. 16.2.2022 n. 5023)
- la sentenza n. 32237 del 10.12.2019 ha affermato, in motivazione, che **l'art. 1117 bis cod. civ.**, anche se non applicabile ratione temporis, avendo recepito l'elaborazione giurisprudenziale formatasi intorno al concetto di supercondominio, ne identifica una nozione utile **anche in senso retrospettivo**, allorquando si riferisce, con ampia locuzione, a "più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici aventi parti comuni ai sensi dell'art. 1117". Infatti:
 - l'elemento identificativo del supercondominio risiede nella natura specificamente condominiale ("... ai sensi dell'art. 1117") della relazione di **accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti**, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi integrino un condominio unitario "... ovvero più condomini...";
 - sorgendo ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento non dispongono altrimenti, il **supercondominio unifica più edifici, costituiti o meno in distinti condomini, entro una più ampia organizzazione condominiale**, legata dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati, sicchè trova ad essi applicazione, proprio **in ragione della condominialità del vincolo funzionale, la disciplina specifica del condominio**, anzichè quella generale della comunione (in tal senso anche Cass. 14 novembre 2012, n. 19939)
- dunque: in base all'orientamento costantemente seguito dalla giurisprudenza di legittimità anche prima dell'entrata in vigore dell'art. 1117 bis cod. civ., per poter affermare l'esistenza di un rapporto di supercondominialità di fatto tra due edifici, anche non condominiali, con conseguente applicabilità delle norme del capo I del titolo VII del libro terzo, in quanto compatibili, anzichè delle norme in materia di comunione, **è indispensabile l'esistenza di una proprietà che possa essere qualificata come comune ad essi in base all'art. 1117 cod. civ. sulla quale si trovino, cose, impianti, o servizi a favore di entrambi gli edifici**, non essendo invece sufficiente la sola fruizione da parte di entrambi di cose, impianti, o servizi insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici medesimi.

Da un tanto l'accoglimento del ricorso e la regressione degli atti al giudice del rinvio.

- ancora in tema di responsabilità da cose (condominiali) in custodia e condotta – esimente – del danneggiato-
 Di **Cassazione civile sez. III, 23/10/2025, n.28201** convien evidenziare la conferma di un consolidato principio. L'attrice evocava in giudizio il condominio per chiederne la condanna al risarcimento del danno adducendo di esser caduta mentre discendeva dal piano del condominio nel quale era situato l'appartamento della madre, presso la quale si era recata in visita, era caduta a causa di uno scalino scheggiato e aveva riportato lesioni. Poichè l'immobile era di proprietà dello IACP ne chiedeva la conseguente condanna.

Domanda respinta dai giudici del merito e che non incontrava miglior sorte in Cassazione:

a. richiama la Corte la propria consolidata giurisprudenza, secondo la quale la Corte (ordinanza 01/02/2018, n. 2482 e, nello stesso senso, con ordinanze nn. 2479 e 2480 del 2018), "in tema di responsabilità civile per danni da cose in custodia, la **condotta del danneggiato**, che entri in

interazione con la cosa, si atteggia **diversamente** a seconda del grado di incidenza causale sull'evento dannoso, in applicazione - anche ufficiosa - dell'art. 1227, comma 1, c.c., richiedendo una **valutazione che tenga conto del dovere generale di ragionevole cautela**, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost., sicché, **quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di essere prevista e superata attraverso l'adozione da parte del danneggiato delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze, tanto più incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo** nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando sia da escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale, connotandosi, invece, per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro;

b. Questo principio di diritto (c.d. incidenza) è stato successivamente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 27724/2018; n. 20312/2019; n. 38089/2021; n. 35429/2022; nn. 14228 e 21675/2023), anche a Sezioni Unite (Cass. n. 20943/2022) – ed è stato poi ancor più di recente riaffermato, statuendosi (Cass. n. 11152/23) che **la responsabilità ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva** - in quanto si fonda unicamente sulla dimostrazione del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno, non già su una presunzione di colpa del custode - e può essere **esclusa** o dalla prova del **caso fortuito** (che appartiene alla categoria dei fatti giuridici), senza intermediazione di alcun elemento soggettivo, oppure dalla dimostrazione della **rilevanza causale, esclusiva o concorrente, alla produzione del danno delle condotte del danneggiato o di un terzo** (rientranti nella categoria dei fatti umani), caratterizzate, rispettivamente, la prima dalla **colpa** ex art. 1227 c.c. (bastando la colpa del leso Cass., ord. 20/07/2023, n. 21675; Cass. 24/01/2024, n. 2376; Cass., ord. 27/07/2024, n. 21065) o, indefettibilmente, la seconda dalle **oggettive imprevedibilità** e non prevenibilità rispetto all'evento pregiudizievole;

c. la **valutazione del giudice del merito** sulla rilevanza causale esclusiva della condotta del leso costituisce un **tipico apprezzamento di fatto**, come tale incensurabile in sede di legittimità, ove scevro - come nella specie - da quei soli vizi logici o giuridici ancora rilevanti ai fini del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ. (tra cui l'apparenza della motivazione per manifesta fallacia o falsità delle premesse od intrinseca incongruità o inconciliabile contraddittorietà degli argomenti Cass. 16502 del 5/07/2017).

- la dimensione processuale del danno condominiale: l'appellante che impugna il rigetto della sua domanda risarcitoria deve necessariamente evocare in giudizio, oltre al responsabile, anche il soggetto indicato come garante e chiamato in causa -

Della dimensione “processuale” del danno condominiale si occupa **Cassazione civile sez. III, 27/10/2025, n.28408**. In concreto, l'attore cadeva nelle scale interne del condominio che – per l'effetto – conveniva in giudizio, chiedendone la condanna al ristoro del danno. Il quale si costituiva in giudizio, resistendo all'attore domanda, adducendo che l'attore conosceva bene lo stato dei luoghi; in via preliminare, chiedeva di chiamare in causa l'impresa costruttrice dello stabile, per essere da questa garantito e manlevato in caso di soccombenza. La società restava contumace il Tribunale rigettava la domanda dell'attrice, ritenendo che non sussistessero i presupposti della responsabilità ex art. 2051 c.c.

L'attrice proponeva impugnazione ed il Condominio si costituiva nel secondo grado, eccependo l'omessa citazione della e chiedendo l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 331 c.p.c..

La Corte di Appello rigettava l'eccezione di non integrità del contraddittorio ritenendo che non sussistessero i presupposti dell'art. 331 c.p.c. e con sentenza definitiva la Corte d'Appello accoglieva l'impugnazione e condannava il Condominio al ristoro dei danni.

Il condominio proponeva impugnazione, che trovava accoglimento.

Deduceva nullità e/o annullabilità della sentenza in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, 4 e 5; Violazione di legge, errata o falsa applicazione dell'art. 331 c.p.c. (integrazione del contraddittorio in appello).

Come anticipato, la Corte riteneva la fondatezza del motivo, ricordando l'esistenza di due distinti orientamenti:

- un primo indirizzo afferma in via generale l'inscindibilità delle cause in sede di gravame e la sussistenza di un litisconsorzio necessario c.d. processuale (Cass. Sez. U., 04/12/2015, n. 24707, Rv. 638109-01; Cass. Sez. 6-3, 11/09/2017, n. 21098, Rv. 645483-01; Cass. Sez. 3, 31/10/2017, n. 25822, Rv. 646026-01; Cass. Sez. 6-2, 12/03/2018, n. 5876, Rv. 648826-01; Cass. Sez. 6-2, 11/11/2021, n. 33481, Rv. 662842-01; Cass. Sez. 3, 21/03/2022, n. 9013, Rv. 664555-01) tenuto conto che la regola di litisconsorzio applicabile in sede di gravame si correla e dipende dal dato, comune e sempre ricorrente in ogni fattispecie di chiamata del terzo garante, dell'efficacia estensiva della legittimazione del garante rispetto all'accertamento del rapporto principale; efficacia estensiva che acquista valore di dato determinante ai fini della regola del litisconsorzio e degli effetti dell'impugnazione e che connota tanto le ipotesi di garanzia propria che quelle di garanzia impropria;
- un secondo orientamento afferma, viceversa, che nel caso in cui il convenuto chiami in giudizio un terzo, sperando nei suoi confronti una domanda di garanzia impropria, deve escludersi in appello l'inscindibilità delle cause ai fini dell'integrazione del contraddittorio nelle fasi di impugnazione, allorché il chiamato in garanzia non abbia contestato la fondatezza della domanda proposta contro il proprio chiamante e l'attore non abbia presentato domande verso il chiamato (Cass. Sez. 1, 11/02/2025, n. 3538, non massimata; Cass. Sez. 2, 12/05/2023, n. 23828, non massimata; Cass. Sez. 3, 6/10/2020, n. 21366, Rv. 659563-01; Cass. Sez. 2, 22/03/2019, n. 8242, non massimata; Cass. Sez. 2, 05/10/2018, n. 24574, Rv. 650654-01; Cass. Sez. 2, 24/10/2013, n. 24132, Rv. 628200-01; Cass. Sez. 2, 10/11/1997, n. 11060, Rv. 509689-01; Cass. Sez. 1, 19/05/1997, n. 4443, Rv. 504495-01);

LA Corte ribadisce l'adesione al primo orientamento (quello che si definisce in termini di litisconsorzio necessario processuale in grado di appello), ribadendo il seguente principio **indipendentemente dal fatto che vi sia stata pronuncia sulla causa di garanzia (propria o impropria) o contestazione da parte del chiamato o estensione al terzo della pretesa iniziale, l'attore che propone appello avverso il rigetto della sua domanda risarcitoria deve necessariamente evocare in giudizio, oltre al responsabile, anche il soggetto indicato come garante e chiamato in causa.**

Tralascio l'ampia ed articolata giustificazione argomentativa, che potrà essere verificato attraverso la lettura della decisione in forma integrale: quel che interessava (ed interessa) in questa sede ribadire è

la necessità, in ogni caso, di evocare nel giudizio di appello anche il terzo chiamato in garanzia, trattandosi di litisconsorzio (ancorchè processuale) necessario: ed è per questo che , ritenuto assorbente l'accoglimento del motivo, la Corte rinvia al giudice del merito, perché dia corso a nuovo esame del gravame, assicurando preliminarmente l' integrità del contraddittorio.

- risarcimento danni per infiltrazioni di acqua meteorica dal lastrico di copertura condominiale: proprietà esclusiva dei locali sottostanti e fruizione diretta della copertura. In riepilogo sulla c.d. "proiezione verticale" ed il condomino-terzo, solo per quel che riguarda il risarcimento del danno. -

Interessante (direi quasi di portata sistemica) la perimetrazione operata da **Cassazione civile sez. III, 28/10/2025, n.28528.**

La proprietaria di un immobile adibito a laboratorio di analisi cliniche conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale il condominio, ed i proprietari delle sovrastanti unità immobiliari, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni provocati da infiltrazioni di acqua meteorica che avevano interessato i locali di sua proprietà, nonché al pagamento delle spese di ripristino e di consulenza sostenute nel procedimento di accertamento tecnico preventivo conseguentemente promosso.

A fondamento della domanda l'attrice deduceva che il proprio immobile era situato al di sotto dei terrazzi di proprietà dei due convenuti, che ne costituivano parziale copertura, nonché al di sotto di un pozzo luce delimitato dalle facciate verticali del Condominio, da cui provenivano le infiltrazioni.

Il Tribunale accoglieva parzialmente la domanda, dichiarando la responsabilità dei due convenuti per i danni lamentati e condannandoli all'esecuzione delle opere di ripristino indicate dal consulente tecnico d'ufficio, rigettava – invece - la domanda nei confronti del condominio, ritenuto estraneo al danno.

I due convenuti soccombenti proponevano distintamente appello (poi riuniti) ed il giudice del gravame lo accoglieva parzialmente condannando i convenuti condannandoli all'esecuzione delle opere indicate dal CTU con esclusione di quelle relative alle facciate, ai giunti tecnici e al pozzo luce.

Veniva rigettato l'appello incidentale nei confronti del condominio, confermandosi la sua esclusione da ogni responsabilità.

Veniva proposta impugnazione dai condomini proprietari di uno degli appartamenti sovrastanti, il cui primo motivo veniva accolto dalla Corte (con assorbimento dei restanti).

Deducevano i ricorrenti la **violazione e falsa applicazione dell'art. 1126 c.c.**, nonché vizio di motivazione, per avere la Corte territoriale escluso l'applicabilità del criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare e delle porzioni di copertura, limitando la condanna ai soli proprietari sovrastanti, **senza porre a carico della dell' utilizzatrice dei locali sottostanti, alcuna quota di contribuzione.**

Si dolevano del fatto che la Corte avesse ritenuto l'attrice danneggiata (condomina) **terza rispetto al rapporto di condominio e, quindi, non tenuta al concorso delle spese, nonostante fosse proprietaria esclusiva dei locali sottostanti e fruitrice diretta della copertura.**

Sostenevano che la corretta applicazione dell'**art. 1126 c.c.** avrebbe imposto di **ripartire le spese di riparazione in misura proporzionale tra i proprietari delle unità immobiliari sovrastanti e il titolare di quella sottostante**, nella misura di un terzo a carico di quest'ultimo, trattandosi di parti che svolgevano anche funzione di copertura del bene dell'attrice.

Come anticipato, la Corte ritiene la fondatezza del motivo, ribadendo (e sistematizzando) principi noti.

Premettono i giudici di legittimità che non risulta pendente più alcuna domanda nei confronti del Condominio, in dipendenza dello sviluppo del processo nei gradi precedenti e dell'ambito concreto dell'impugnazione di legittimità diventa, così, definitivo il rigetto delle originarie pretese attoree nei confronti di quello; mentre si discute della corresponsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c. della stessa danneggiata e originaria attrice.

Una premessa (che rende, appunto, di particolare interesse la decisione): la questione concernente la ripartizione delle spese di manutenzione e riparazione del lastrico solare di uso esclusivo, nonché la correlata responsabilità per i danni da esso cagionati, è stata oggetto di ampio dibattito giurisprudenziale.

A) individuazione dei soggetti obbligati

Rileva la Corte che l'articolo 1126 del Codice Civile disciplina la ripartizione delle spese di riparazione e ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo, stabilendo un criterio inderogabile in assenza di diverso accordo contrattuale. La norma pone

- **un terzo** della spesa a carico del **condomino che ha l'uso esclusivo** del lastrico,
- mentre **i restanti due terzi** sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve da copertura
- data la **fondamentale funzione di copertura** del fabbricato, l'obbligo di manutenzione grava **su tutti i soggetti interessati** secondo le proporzioni indicate dalla legge (cfr. Cass. 6 marzo 2012, n. 3465; Cass. 15 aprile 2010, n. 9084)
- obbligo di contribuzione sussiste **sempre che** il danno o la necessità di intervento **non derivino da un fatto imputabile esclusivamente al condomino** che ha l'uso esclusivo (cfr. Cass. n. 3465 del 2012, cit.).

B) la c.d. proiezione verticale

- l'elemento dirimente ai fini della decisione è rappresentato dall'individuazione dei condomini tenuti a contribuire per la quota dei due terzi delle spese di manutenzione e riparazione del lastrico solare di uso esclusivo, in applicazione del criterio dettato dall'art. 1126 c.c.
- la giurisprudenza ha consolidato il cosiddetto criterio della "**proiezione verticale**": l'obbligo di contribuire alle spese (cfr. Cass., ord. 28 agosto 2020, n. 18045; Cass., ord. 18 maggio 2017, n. 12578; Cass., ord. 10 maggio 2017, n. 11484; Cass. 4 giugno 2001, n. 7472)
 - non grava su tutti i condomini del fabbricato,
 - ma **esclusivamente sui proprietari delle unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del lastrico stesso**, poiché solo a tali unità esso funge da copertura
 - sono – quindi - tenuti a contribuire (Cass., ord. 10 maggio 2017, n. 11484) "**li soli condomini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale** di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura,

- mentre **restano esclusi gli altri condomini** alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni"
- ne segue (Cass., ord. 28 agosto 2020, n. 18045; Cass. 4 giugno 2001, n. 7472) che sono **esclusi** dalla contribuzione i **proprietari** dei locali (siano essi appartamenti, negozi o autorimesse) che, pur facendo parte dello stesso condominio, **non si trovano fisicamente sotto la porzione di lastrico** oggetto di intervento
- l'**obbligo di contribuzione** alle spese di manutenzione e ricostruzione delle parti comuni, ivi compresi i lastrici solari, **ha natura di obbligazione propter rem** (cfr. Cass. 27 ottobre 2006, n. 23291), in quanto strettamente connesso alla titolarità del diritto reale sull'unità immobiliare e, pertanto, gravante su chi ne sia proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento.

C) l'interevento delle Sezioni Unite Cass., Sez. U., 10 maggio 2016, n. 9449

Le Sezioni Unite, pur intervenendo sulla qualificazione della responsabilità per danni, hanno confermato che (a) *la fonte dell'obbligo di contribuzione alle spese risiede nella "titolarità del diritto reale"*, (b) pertanto, il *soggetto tenuto a partecipare alla spesa* non è il mero utilizzatore o conduttore (inquilino) dell'unità immobiliare sottostante, bensì il suo proprietario.

La sentenza in commento ha **risolto un contrasto giurisprudenziale**, inquadrando la responsabilità per danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare

- non più come obbligazione propter rem,
- ma nell'ambito della **responsabilità extracontrattuale per danni da cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c.** (cfr. Cass., ord. 3 ottobre 2023, n. 27846; Cass., Sez. U., 10 maggio 2016, n. 9449; Cass. 7 febbraio 2017, n. 3239; Cass. 22 marzo 2012, n. 4596).
- La Corte ha stabilito una responsabilità concorrente
 - da un lato, quella del proprietario o usuario esclusivo, quale custode della superficie del lastrico;
 - dall'altro, quella del condominio, per l'omesso controllo sulla funzione strutturale di copertura.
- La definizione concettuale della responsabilità ha una diretta valenza nella definizione dell'attribuzione dell'onere risarcitorio. Sempre secondo le Sezioni Unite, quale parametro di **liquidazione** va applicato, proprio il criterio previsto dall'**art. 1126 c.c.** (cfr. Cass., ord. 3 ottobre 2023, n. 27846; Cass., Sez. U., 10 maggio 2016, n. 9449; Cass. 22 luglio 2014, n. 16693),
 - un terzo del danno a carico del proprietario/usuario esclusivo
 - due terzi a carico del condominio (o, per esso, dei soli proprietari delle unità sottostanti dovendo, quindi, oggi intendersi per tali quei condòmini i cui immobili beneficiano, siccome a quello sottostanti, in via esclusiva della copertura)
 - nei confronti del **terzo danneggiato** (Cass., ord. 14 giugno 2021, n. 16741), i due soggetti (proprietario esclusivo e condominio) rispondono in solido ai sensi dell'art. 2055 c.c., potendo il danneggiato agire per l'intero risarcimento nei confronti di uno solo dei responsabili, salvo il diritto di regresso interno

- a seguito del definitivo approdo nomofilattico (per tutte, Cass., Sez. U., ord. 30 giugno 2022, n. 20943) sulla natura sostanzialmente oggettiva della responsabilità per danni da cose in custodia, questa incombe al custode condominio in ragione della mera situazione di signoria di fatto sulla cosa da cui si è originato il danno.
- A livello istituzionale (ma la cosa non rileva – dice la Corte – in questa sede) il criterio di riparto stabilito dall'**art. 1126 c.c.** non sia assoluto e incontri **due principali deroghe**
 - la riconduzione del danno a "**difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera**", secondo quanto precisato da Cass. 30 aprile 2013, n. 10195; Cass. 15 aprile 2010, n. 9084; Cass. 18 giugno 1998, n. 6060;
 - la deroga **convenzionale da titolo univoco**, secondo Cass. 12 giugno 2017, n. 14586; Cass. 23 marzo 2016, n. 5814; Cass. 10 ottobre 2007, n. 21300).

**D) un' identico criterio di riparto per riparazione e risarcimento del danno:
la duplice veste del condomino danneggiato**

Identico, dunque, è il criterio legale per la ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare, e quello di risarcimento dei danni cagionati dalle cose comuni: due terzi della spesa a carico dei soli **proprietari** delle unità immobiliari a cui il lastrico funge da copertura, secondo un rigoroso criterio di proiezione verticale. **L'obbligazione** ha natura propter rem, **legata alla proprietà**, e pertanto non può essere posta a carico del conduttore, ma deve gravare sul proprietario di detti locali.

Ecco, dunque, un primo (fondamentale) errore della Corte territoriale: essa avrebbe dovuto porre i due terzi della spesa a carico del proprietario (o dei proprietari, se più di uno) dei locali sottostanti (che della copertura dei lastrici o terrazzi beneficiano) e non escluderlo dalla contribuzione.

E' irrilevante, osserva la Corte, che il proprietario dell' unità immobiliare danneggiata sia quello (o tra quelli) tenuti all' obbligo di contribuzione, secondo il canone della proiezione verticale:

- non venendo in questione un' ipotesi di esclusiva responsabilità (che – a seconda dei casi – si aggiunga o si sovrapponga a quella del custode) nella causazione del danno ex art. 2043 c.c., del proprietario dell'immobile sovrastante (da intendersi, allora, idonea a recidere il nesso causale tra cosa custodita e danno)
- va applicata la regola generale: **il condomino** che subisca, nella propria unità immobiliare, un **danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni** di un edificio, ai sensi degli artt. 1123,1124,1125 e 1126 c.c.,
 - assume, **quale danneggiato, la posizione di terzo** avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio,
 - ma **non** è – per ciò solo - **esonerato dall'obbligo** - che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile - **di contribuire, a propria volta e pro quota, alle spese necessarie per la riparazione** delle parti comuni, nonché alla rifusione dei danni cagionati (Cass., ord. 24 giugno 2021, n. 18187; Cass. 21 luglio 2025, n. 20546).

Ciò vale – dice la Corte – anche nel caso in cui *a concorrere alle spese e ai danni di cose comuni siano, da un lato, il proprietario esclusivo della terrazza o lastrico e, dall'altro, il proprietario o i proprietari esclusivi delle unità immobiliari che ne ricevono copertura.*

E) il principio di diritto conseguentemente affermato

"il condomino che subisca, alla propria unità immobiliare, un danno derivante da un sovrastante lastrico solare o terrazza a livello in uso o proprietà esclusivi, assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo - che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile - di contribuire, a propria volta, alle spese necessarie per la riparazione di quel peculiare bene comune, nonché alla rifusione dei danni cagionati, in ragione dei due terzi per la preminente funzione di copertura del proprio immobile, svolta dal lastrico o terrazza a livello".

Questi (disattesi dalla sentenza di primo grado) il giudice del rinvio è chiamato ad applicare, nel procedimento conseguentemente disposto.

- un' interessante precisazione sull' operatività della polizza assicurativa: il condominio contraente di assicurazione "per conto di chi spetta" ex. art. 1891 c.c., stipulata in favore dell'assicurazione. Il contraente condominio non ha possibilità di azione diretta nei confronti della compagnia -

Di rilevante interesse pratico (soprattutto nella prospettiva di garantire un' efficace copertura assicurativa (e di individuare – in concreto e secondo le specifiche previsioni contrattuali) quanto deciso da **Cassazione civile sez. III, 28/10/2025, n.28582**.

Il supercondominio conveniva in giudizio la compagnia di assicurazione chiedendone la condanna al pagamento dell'indennizzo spettantegli in forza di una specifica clausola della polizza globale fabbricati.

A fondamento della domanda, deduceva di aver subito un danno patrimoniale per maggiori consumi di teleriscaldamento ed energia elettrica, imputabili alla condotta negligente dell'amministratore, che, pur sapendo che la gestione degli impianti era stata affidata a ditta appositamente incaricata, non si era opposto all'accesso agli impianti da parte di soggetti estranei, che avevano manomesso le valvole by pass, causando un aumento del fabbisogno energetico .

La compagnia resisteva alla domanda.

Il Tribunale accoglieva la domanda, condannando la compagnia all' indennizzo richiesto, fondando il proprio convincimento sulle risultanze della CTU effettuata (che aveva accertato che i maggiori consumi erano stati causati da manovre errate eseguite da terzi sugli impianti), sulle deposizioni testimoniali (in particolare, del portiere, che aveva visto delle persone accedere nel locale impianti, nonché su una lettera inviata dalla società, che aveva diffidato l'amministratore a non consentire ingressi a terzi che non fossero i suoi operai.

Concludeva affermando che l'amministratore del condominio, sebbene non fosse l'autore materiale del fatto che aveva originato il danno, ne era responsabile in veste di custode delle parti comuni, evento compreso nei rischi assicurati dalla polizza azionata in forza di specifica clausola inserita nelle condizioni generali di contratto.

La Corte d'Appello in accoglimento dell'appello proposto dalla compagnia di assicurazione, rigettava la domanda proposta dal Supercondominio, che veniva condannato alla rifusione delle spese processuali relative ad entrambi i gradi di giudizio. Questi proponeva ricorso per Cassazione, che – tuttavia – la Corte disattendeva.

Secondo il supercondominio era errata l'interpretazione della clausola delle condizioni di polizza andava qualificata in termini di "assicurazione per conto di chi spetta" con conseguente *impossibilità del Supercondominio di attivare la relativa clausola in assenza della dimostrazione del consenso dell'allora amministratore condominiale.*

Secondo la (disattesa) interpretazione della compagnia, la clausola non andava a costituire una "assicurazione per conto di chi spetta", ma si inseriva nella più ampia fattispecie contrattuale della polizza globale fabbricati, che *tutela in via diretta l'interesse del Condominio e dei singoli condomini.* Con la conseguenza che non sarebbe ad esso applicabile la limitazione di cui al secondo comma dell'articolo 1891 c.c. (*i diritti derivanti dal contratto spettano all'assicurato ed il contraente, anche se in possesso della polizza, non può farli valere senza espresso consenso dell'assicurato medesimo*) ed il Supercondominio avrebbe legittimamente azionato la clausola menzionata 2.6 e richiesto il relativo indennizzo alla compagnia assicuratrice.

Si duole, in sintesi, che la corte territoriale, qualificata la clausola 2.6 in termini di "assicurazione per conto di chi spetta", abbia ritenuto che esso **Supercondominio non potesse ritenersi "assicurato" e, pertanto, non potesse azionare i diritti dalla medesima clausola nascenti, se non previo "espresso consenso" dell'Amministratore pro tempore** (ossia del soggetto che, secondo i giudici d'appello, doveva appunto ritenersi "l'assicurato").

Questo il tenore della clausola, sulla cui base la Cassazione ha rigettato il ricorso: *"Responsabilità civile dell'amministratore", in base al quale: "La società tiene indenne l'amministratore entro il massimale ed i limiti indicati nella polizza di quanto è tenuto a pagare come civilmente responsabile, per danni e perdite patrimoniali involontariamente provocati a terzi, compresi i condòmini, nell'esercizio dell'attività di amministrazione dello stabile indicato nella scheda di polizza, ai sensi degli art 1130 e 1131 del codice civile".*

Prescindendo dalle questioni strettamente processuali, che determinano l'inammissibilità del ricorso, osserva la Corte che (come da ammaestramenti giurisprudenziali assolutamente consolidati) a. l'interpretazione delle clausole contrattuali rientra tra i compiti esclusivi del giudice di merito ed è insindacabile in cassazione se rispettosa dei canoni legali di ermeneutica ed assistita da congrua motivazione, potendo il sindacato di legittimità avere ad oggetto non già la ricostruzione della volontà delle parti, bensì solo l'individuazione dei criteri ermeneutici del processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere la funzione a lui riservata, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto

b. un accertamento di tal fatta, quindi, risulta censurabile in sede di legittimità soltanto per vizio di motivazione (Cass. n. 1646/2014), nel caso in cui la motivazione stessa risulti talmente inadeguata da non consentire di ricostruire l'iter logico seguito dal giudice per attribuire all'atto negoziale un determinato contenuto, oppure nel caso di violazione delle norme ermeneutiche; con la precisazione che nessuna di tali censure può risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si sostanzia nella mera contrapposizione di una differente interpretazione (Cass. nn. 26683, 18375 e 1754/2006)

c. quella data dal giudice del merito al contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili e plausibili interpretazioni, sì che, quando di una clausola contrattuale siano possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva

proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice del merito, dolersi in sede di legittimità che sia stata privilegiata l'altra (Cass. n. 10466/2017; n. 8909/ 2013)

d. il difetto di motivazione censurabile in sede di legittimità è configurabile solo quando dall'esame del ragionamento svolto dal giudice di merito, e quale risulta dalla stessa sentenza impugnata, emerga la totale obliterazione di elementi che potrebbero condurre a una diversa decisione ovvero quando è evincibile l'obiettiva deficienza del processo logico che ha indotto il giudice al suo convincimento, ma non già quando vi sia difformità rispetto alle attese del ricorrente (Cass. n. 13054/2014).

Dal generale al particolare: la corte di merito - **dopo aver rilevato che nel glossario, allegato al contratto, il contraente è " la persona che stipula l'assicurazione" mentre l'assicurato è "la persona il cui interesse è protetto dall'assicurazione" - ha ritenuto che nella specie (stupisce, di vero, che la difesa del condominio non abbia verificato questa particolarità)**

- **"il contraente" era il supercondominio, mentre "l'assicurato" era l'amministratore pro tempore e non il Supercondominio (che è solo il contraente);**
- **ha rilevato che il Supercondominio con la clausola sulla responsabilità civile dell'amministratore aveva stipulato un'assicurazione per conto di chi spetta (ovvero a copertura della responsabilità civile di colui che, al momento del verificarsi del sinistro, sarebbe stato l'amministratore del condominio contraente) ai sensi dell'art. 1891 c.c.;**
- ha quindi concluso che **il Supercondominio, in qualità di terzo danneggiato, non avesse la titolarità del diritto** ad agire direttamente contro l'assicuratore, potendo tale diritto essere esercitato solo dall'assicurato (l'amministratore), peraltro previo suo "consenso espresso".

Ricostruzione – osserva la Corte – che non è affatto implausibile, né in violazione specifica di uno dei criteri di ermeneutica contrattuale, sicché sfugge al sindacato riservato a questa Corte.

In pratica resta l'interrogativo: perché il condominio ha agito direttamente e non ha disteso la domanda nei confronti dell'amministratore, sì da consentire a costui di attivare (previo, ovviamente, consenso del contraente condominio) l'assicurazione conclusa ("per conto di chi spetta") in suo favore (quale assicurato) dal condominio?

- la determinazione equitativa del risarcimento. Responsabilità (omissiva) dell'amministratore nel caso di danno subito dal condomino a seguito di incendio, non indennizzato dall'assicurazione per mancato rinnovo della polizza -

E' una fattispecie di particolare interesse quella (ri)esaminata da **Cassazione civile sez. III, 30/10/2025, n.28761**, che si pronuncia (per la seconda volta e con esclusivo riferimento alla definizione del quantum) dopo che la Corte aveva già una volta (05.02.2021 n° 2831) pronunciato sull'an.

La Corte aveva affermato (smentendo quanto ritenuto dai giudici del merito) la responsabilità dell'amministratore per il danno subito da un condomino in conseguenza del mancato indennizzo da parte dell'assicurazione che aveva negato l'operatività della polizza in ragione del mancato, tempestivo, pagamento del premio. Si discuteva della richiesta di ristoro del danno per il mancato godimento dell'immobile e i danni non patrimoniali, morale e biologico

Sotto il profilo dell'an, la Cassazione affermava (2831/2021) la responsabilità dell'amministratore secondo la seguente progressione argomentativa.

Riassumiamo i passaggi fondamentali dell'ordinanza sull'an:

La domanda è stata rigettata dal giudice di prime cure, argomentando dal rilievo che "l'amministratore e, quindi, mandatario, non poteva ritenersi responsabile del mancato pagamento del premio assicurativo, in quanto i condomini mandatari non gli avevano fornito le risorse necessarie per poter provvedere al pagamento - non essendovi in cassa fondi sufficienti - e i considerata la stretta contiguità temporale fra la materiale presa in consegna della gestione condominiale e la data di scadenza del rateo".

Il giudice di appello andava di diverso avviso rilevando:

- "pur essendo vero...
 - che il convenuto ha assunto l'incarico di amministratore del Condominio in data 13.2.2007
 - che solo in data 6.3.2007 ha ricevuto in consegna dall'amministratore uscente la documentazione e la giacenza di cassa (a mezzo assegno);
 - che in cassa non vi era il denaro sufficiente ad effettuare il pagamento del premio assicurativo;
 - che non vi era il denaro sufficiente ad effettuare il pagamento del premio assicurativo;
 - che non vi era il tempo necessario per procurarsi il denaro entro la data di scadenza del 14.3.2007",
- doveva comunque affermarsi la responsabilità dell'amministratore per non essere peraltro revocabile in dubbio che
 - **"fosse compito dell'amministratore, al fine di eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia, di adoperarsi presso i condomini per ottenere, nel più presso i condomini per ottenere, nel più breve tempo possibile -anche eventualmente a rata già scaduta - il denaro necessario per il pagamento, al fine di rendere il periodo di inoperatività della polizza il più breve possibile essendo notorio che la polizza assicurativa si riattiva al momento del pagamento del premio, anche se effettuato in ritardo, fino alla scadenza successivamente**
 - per consolidata giurisprudenza "l'adempimento del mandato esige e ricomprende non solo il diligente compimento, da parte del mandatario, degli **atti per i quali il mandato stesso è stato conferito, ma anche degli atti preparatori e strumentali**, nonchè di quelli ulteriori che, dei primi, costituiscano il necessario completamento, e comporta, altresì il dovere di informare tempestivamente il mandante della eventuale mancanza o inidoneità dei documenti concorrenti all'esatto espletamento dell'incarico"
- dunque, in concreto, era "onere dell'amministrare ai sensi dell'art. 1708 c.c., (a) **informare tempestivamente i condomini** della situazione determinatasi (b) e richiedere ai medesimi di effettuare, nel più breve tempo possibile, un'**integrazione dei pagamenti** per poter far fronte alle spese di ordinaria"; (c) nonchè dimostrare, "per andare esente da responsabilità", di

- "aver fatto tutto il possibile (informazione condomini, fissazione assemblea condominiale, recupero somme presso i morosi) per procurarsi il denaro sufficiente
- e di aver eseguito il pagamento non appena messo in condizione, dalla compagine condominiale, di poterlo fare"

Quindi, questa la conclusione, del tutto logicamente e coerentemente la corte di merito è quindi pervenuta ad affermare essere nella specie "*ravvisabile un comportamento negligente imputabile all'amministratore, e, quindi, una sua responsabilità per le conseguenze patrimoniali derivati al condominio dall'omesso pagamento del premio in scadenza, sul presupposto che essendo pacifico che il rapporto che si instaura fra l'amministratore e il condominio costituisce un contratto di mandato, fosse onere della compagine condominiale, ai sensi dell'art. 1719 c.c., rendere disponibili al mandatario le risorse necessarie per l'esecuzione dell'incarico ricevuto*".

La negligenza doveva essere affermata poichè "sicuramente fra i compiti dell'amministratore del condominio rientra quello di provvedere all'ordinaria gestione e pertanto di curare il pagamento delle utenze e delle rate delle polizze assicurative in corso".

Conseguentemente l'amministratore doveva in "riforma della sentenza impugnata" ritenersi, "responsabile del danno subito per il mancato introitamento dell'indennizzo assicurativo determinato dalla inoperatività della garanzia assicurativa".

Tale percorso argomentativo è stato integralmente condiviso (e confermato) dalla Corte di Cassazione, che ha – per l'effetto (quantomeno in punto an) – affermato la responsabilità risarcitoria del professionista, escludendo – tuttavia - che "a tale declaratoria" possa "seguire la condanna al risarcimento del danno", in mancanza di "prova" da parte del condomino "dell'ammontare dello stesso" e negando che si potesse far ricorso al rimedio del ristoro definito in via equitativa ex art. 1226 c.c.

Il rigetto della domanda afferente la liquidazione del danno è stato ritenuto dalla Cassazione non conforme a diritto, per l'effetto disponendo un nuovo giudizio sul merito della controversia, limitato alla definizione del quantum.

Il giudice del rinvio rilevava che in riferimento al richiesto danno patrimoniale, andava attribuito "particolare rilievo all'accertamento conservativo del danno sottoscritto in data 2.8.2007 dall'attore e dal perito incaricato dall'assicurazione a stimare i danni". Tale accertamento costituiva atto di "constatazione e valutazione dei danni che le parti (di regola, come nel caso di specie, il perito dell'assicurazione e il danneggiato) effettuano e che prescinde dall'accertamento degli obblighi contrattuali", *non realizzando una transazione, bensì fissando "un elemento di integrazione dell'eventuale transazione* (danno indennizzabile), salvo a stabilire se sussiste il diritto dell'assicurato all'indennizzo". In concreto, le parti avevano "concordato l'importo del danno in esso comprendendo ogni e qualsiasi risarcimento, compenso e spese, come da stima dettagliata dei danni", *subordinandolo "alla ratifica ed approvazione della società assicuratrice e al controllo della regolarità amministrativa e contrattuale"*, posto che "al momento del sinistro non risultava corrisposto il premio, a cui è seguita la contestazione", escludendo – peraltro – distinte voci di ristoro per ragioni di natura essenzialmente processuale.

Tuttavia, essendo comunque attribuito un ristoro, seppur in misura minore di quella richiesta dall'attore, l'amministratore ricorreva per Cassazione, che – tuttavia – rigettava il proposto gravame.

Come ricordato, la Corte territoriale ha correttamente escluso che potessero essere scrutinate le doglianze relative all'an debeat, ossia al profilo della responsabilità, ormai capo di sentenza passato in giudicato all'esito del giudizio di legittimità definito da questa Corte con **l'ordinanza n. 2831/2021**, che ha dichiarato inammissibile il ricorso incidentale proposto dal professionista vertente (anche) in punto di responsabilità per il verificatosi sinistro.

Inoltre (e risolutivamente) il giudice del rinvio ha rispettato il percorso definito dalla Corte **in tema di liquidazione equitativa del danno patrimoniale**, che – come posto in risalto dalla pronuncia rescindente – presuppone un'**impossibilità o difficoltà nella prova del pregiudizio** e, dunque, ad essa non può farsi ricorso se invece fosse possibile quantificare il pregiudizio patito nel suo esatto ammontare.

Dice la Cassazione che il giudice del rinvio ha fatto buon governo della *liquidazione secondo equità nell'ambito di una assicurazione contro i danni, ascrivendo eminente rilievo all'atto conservativo in ordine all'accertamento dell'entità del danno dell'assicurato* (con tale atto "riconosciuto e concordato"), che, pur non realizzando una transazione, ha comunque la funzione di fissare un elemento di integrazione dell'eventuale transazione non ancora perfezionata, ovvero di determinare definitivamente il quantum del danno complessivamente indennizzabile, salvo a stabilire se, ed in quale misura, sussista il diritto dell'assicurato (Cass. n. 12880/2003; Cass. n. 19998/2011).

Nella specie, chiosa la Cassazione, il giudice del rinvio ha assunto l'atto conservativo ad elemento cardine della liquidazione equitativa ed è giunto alla quantificazione del risarcimento in forza di una complessiva valutazione della portata di detto atto che, proprio nell'ottica della norma di cui all'art. 1226 c.c. (richiamata dall'art. 2056 c.c.), non è affatto inficiata dalla mancata "ratifica ed approvazione della società assicuratrice".

Da ciò il rigetto del gravame e la condanna dell'amministratore al risarcimento del danno.

- responsabilità risarcitoria per furto facilitato da impalcatura condominiale -

Di responsabilità ex art. 2043 c.c. per il furto "facilitato" dalla presenza di impalcature si occupa **Cassazione civile sez. III, 31/10/2025, n.28786**,

L'attore convenne al giudizio el Tribunale l'impresa ed il comune committente, per sentirli condannare, ai sensi degli artt. 2043 e 2051 c.c., al risarcimento dei danni subiti a seguito di un furto verificatosi nella sua abitazione, sita al primo piano dell'immobile condominiale, deducendo che i ladri si fossero introdotti nell'appartamento entrando dalla porta finestra sul balcone per il tramite di un ponteggio allestito dalla ditta appaltatrice dei lavori, commissionati dal Comune per il rifacimento della facciata del plesso scolastico, confinante con il condominio. I malfattori trafugarono dalla cassaforte diversi preziosi ivi custoditi.

Il Tribunale, negando rilevanza alla circostanza che l'immobile non fosse di proprietà dell'attore, contestualmente valorizzando la detenzione esclusiva da parte dello stesso dell'appartamento, accolse la domanda e condannò i convenuti, in solido, al risarcimento dei danni conseguenti al furto dei preziosi, definiti secondo un'apposita catalogazione; contestualmente accoglieva la domanda di manleva avanzata dall'impresa nei confronti della compagnia assicurativa.

Infine, venne accolta la domanda di manleva spiegata dal Comune nei confronti della compagnia.

La Corte di Appello, confermata la sentenza sull'an, riduceva l'importo del risarcimento del danno patrimoniale, scomputando dal valore complessivo dei beni sottratti, alcuni dei gioielli catalogati, ripartendo al responsabilità risarcitoria tra i diversi convenuti.

Stante il (parziale) rigetto della domanda risarcitoria (ed la ridefinizione del quantum) ricorreva per Cassazione l'originario attore, incontrando il favore della Corte con riferimento *alla medesima questione di diritto, in quanto contestano, sotto differenti profili, la sentenza impugnata nella parte relativa alla determinazione del quantum debeatur, con particolare riferimento all'esclusione risarcimento del danno patrimoniale in relazione ad alcuni dei beni mobili trafugati, per non esserne stata provata l'appartenenza all'odierno ricorrente.*

Doglianze che – come abbiamo anticipato – la Corte reputa pienamente fondate, in forza della seguente progressione argomentativa:

- nel giudizio volto al risarcimento del danno – che si configura come azione personale, finalizzata alla tutela di un diritto di credito –, non è necessaria la prova rigorosa della titolarità del diritto di proprietà sui beni in relazione ai quali si assume essere stato subito il pregiudizio
- diversamente dall'azione reale, in cui è centrale l'accertamento del diritto di proprietà o di altro diritto reale, nell'ambito dell'azione promossa per far valere il diritto al risarcimento del danno in conseguenza di un illecito, tale accertamento è solo strumentale ad individuare nel titolare del bene l'avente diritto al risarcimento (Cass. n. 14650/2011)
- ai fini di tale accertamento, il giudice può fondare il proprio convincimento anche su elementi di carattere documentale o presuntivo, dai quali emerga, secondo un criterio di ragionevole probabilità, la riconducibilità del danno lamentato al soggetto che assume di averlo patito (cfr. Cass. n. 15233/2007; Cass. n. 14458/2011; Cass. n. 18841/2016; Cass. n. 2203/2024)
- occorre, infatti, evitare un formalismo eccessivo nell'accertamento della legittimazione attiva nell'ambito del giudizio risarcitorio, in cui il regime probatorio già si connota per un'intrinseca complessità, determinata dall'onere di dimostrare gli elementi costitutivi dell'illecito, segnatamente il danno-evento, il danno-conseguenza, la loro correlazione causale nonché l'elemento soggettivo in capo al danneggiante.

Rileva la Cassazione come la Corte territoriale abbia disatteso tali principi escludendo il diritto al risarcimento del danno in capo all'odierno ricorrente in relazione alla sottrazione di alcuni beni, basandosi sulla mancata dimostrazione, da parte del ricorrente, della titolarità sui beni in questione, assumendo che, essendo appartenuti alla defunta moglie - deceduta due anni prima dell'illecito - fosse a lui necessario provare l'acquisto per via ereditaria e, in ogni caso, agire in giudizio nella qualità di erede.

Rilevante (per la portata, potremmo dire, "istituzionale" della decisione) è la decisione sul secondo motivo (afferente l'an), con il quale viene rigettato il ricorso incidentale. Ribadisce la Corte:

- secondo un consolidato orientamento, **l'omessa adozione da parte del proprietario di un'impalcatura di adeguate misure di sicurezza e protezione, funzionali a prevenire il rischio di un uso improprio della stessa da parte di soggetti estranei, ne determina la responsabilità ai sensi dell'art. 2043 c.c. per i danni subiti da terzi, ove il rischio che la**

cautele omesse miravano a prevenire si attualizzi (tra le molte Cass. n. 539/1979; Cass. n. 5840/1991; Cass. n. 15492/2008; Cass. n. 19399/2016; Cass. n. 15176/2017)

- già in epoca risalente (Cass. n. 539/1979), si è affermato che in tema di responsabilità civile per i danni subiti dall'abitante un appartamento a causa di **un furto consumato da persona introdottasi nell'appartamento stesso attraverso una contigua impalcatura edile, dev'essere affermata la responsabilità, ex art. 2043 c.c., del proprietario dell'impalcatura** che, trascurando le più **elementari norme di diligenza e di perizia** e violando, quindi, il principio del *neminem laedere*, abbia colposamente creato un agevole accesso ai ladri, determinando così, con nesso causale diretto, il compimento dell'attività delittuosa e ponendo in essere le condizioni del verificarsi del danno
- l'installazione e/o il mantenimento di un'impalcatura fonda, quindi, uno **specifico obbligo di prevenzione dei rischi in capo al soggetto che la gestisce, soprattutto quando essa sia collocata in prossimità di proprietà altrui**:
 - sono, infatti, comuni regole di esperienza, che rendono evidente come tale struttura possa agevolare l'introduzione illecita all'interno di abitazioni adiacenti o sovrastanti
 - l'inosservanza di tale obbligo determina la responsabilità per i danni derivanti da fatti di terzi che, pur non essendo direttamente riconducibili al proprietario della struttura, sono comunque resi possibili dalla sua condotta omissiva.

Da tutto ciò il rigetto (prima ancora che la declaratoria di inammissibilità) del ricorso incidentale di impresa e comune e l'accoglimento di quello principale in punto definizione del ristoro spettante all'attore danneggiato.

andrea andrich
avvocato in venezia