



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E...CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Dicembre 2025

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

di particolare interesse in questo numero:

31593 ancora su impugnazione di delibera e limiti regolamentari (contrattuali e regolamentari) a tutela del bene comune: derogabilità dell'art.1102 c.c.

31675 impugnazione delibera e riparto della spesa per sostituzione ascensori ed esclusione dal riparto di alcuni condomini

31678 spoglio del possesso subito dal singolo condomino per distacco dall' impianto di riscaldamento, all'esito di delibera dichiarata nulla dal tribunale

31739 impugnazione della delibera assembleare che approva i c.d. "bilanci": l'art. 1118 c.c. dispone (ex art. 11 preleggi) solo per l'avvenire. Autorizzazione al distacco dall' impianto centralizzato e assenza di squilibri nei consumi.

32031 diritto di passaggio su viale condominiale per comproprietà o diritto di servitù? Legittimazione concorrente con quella dell'amministratore dei singoli condomini per la tutela delle parti comuni, meglio, dei diritti inerenti agli stessi

32674 condominio e responsabilità solidale verso il dipendente dell' impresa che ha eseguito lavori all' interno dell' immobile condominiale: il condominio non ha personalità giuridica e non è imprenditore: per cui non risponde solidalmente: Il condominio è consumatore

33809 ancora su condominio, supercondominio e disciplina delle distanze: il supercondominio presuppone l'accertamento della proprietà comune indivisa di un bene comune ai due condomini (o unità immobiliari) solitari

a mo' di esergo:

"A meno che ... non abbiano eliminato dal processo quei verbali d' interrogatori. Per semplificare. Per accelerare. Per arrivare dritti e spediti alla condanna di Caterina. E' potuto accadere. E crediamo che accada. Terrificante è sempre stata l'amministrazione della giustizia, e dovunque. Specialmente quando fedi, credenze, superstizioni, ragioni di Stato o ragioni di fazione la dominano o vi si insinuano".

Leonardo Sciascia
La strega ed il capitano

DICEMBRE 2025

31335 una precisazione di ordine generale sulla validità della notifica del decreto ingiuntivo

31348 in una causa di opposizione agli atti esecutivi, in cui è parte anche un condominio, un riepilogo processuale sulla ritualità della notifica a società cancellata dal registro delle imprese

31592 ancora su appalto e condominio: pagamento dei lavori di ristrutturazione ed autonoma iniziativa contrattuale dell'amministratore: lavori aggiuntivi e lavori extra contratto

31593 ancora su impugnazione di delibera e limiti regolamentari (contrattuali e regolamentari) a tutela del bene comune: derogabilità dell'art.1102 c.c. sia dal regolamento assembleare (se si tratta di tutela del decoro architettonico: bene comune) sia dal regolamento contrattuale, per il divieto di innovazioni solitarie e la tutela della simmetria, dell'estetica, e dell'aspetto generale dell'edificio. Divieto di innovazioni ed obbligo di conservazione.

31669 richiesta di restituzione/riconsegna ai condomini dell' area di pertinenza del fabbricato condominiale, già oggetto di convenzione conclusa da un comproprietario prima della costituzione del condominio

31675 impugnazione delibera e riparto della spesa per sostituzione ascensori ed esclusione dal riparto di alcuni condomini:manutenzione straordinaria ed eventuale sostituzione dell'ascensore, quando sia funzionale all'accesso alla copertura comune, anche per proprietari dei vani scala e dei locali commerciali che hanno accesso indipendentemente dall' utilizzo dell'ascensore: ciò sia prima che dopo la l.220/2013

31678 spoglio del possesso subito dal singolo condomino per distacco dall' impianto di riscaldamento, all'esito di delibera dichiarata nulla dal tribunale: distacco dall' impianto centralizzato deliberato dall'assemblea in seguito alla singolarizzazione dell' impianto solitario, atto emulativo e obbligo di ripristino

31759 lastrico solare e "presunzione di condominialità" (rectius, criterio di attribuzione): superamento della presunzione in relazione alla previsione contraria manifestata nell'atto costitutivo

31739 impugnazione della delibera assembleare che approva i c.d. "bilanci": l'art. 1118 c.c. dispone (ex art. 11 preleggi) solo per l'avvenire. Autorizzazione al distacco dall' impianto centralizzato e assenza di squilibri nei consumi.

31752 un problema che va segnalato: oneri condominiali ed abusiva duplicazione del titolo

31852 nullità della delibera ed installazione dell'ascensore in proprietà solitaria: la c.d. presunzione di condominialità

31913 condanna alla rimozione di un cancello che impediva l'accesso alla proprietà solitaria. Accertamento, in fatto, della condominialità ex art. 1117 c.c.

32031 diritto di passaggio su viale condominiale per comproprietà o diritto di servitù? Legittimazione concorrente con quella dell'amministratore dei singoli condomini per la tutela delle parti comuni, meglio, dei diritti inerenti agli stessi

32083 pagamento della fornitura di energia elettrica e incompetenza territoriale: ferma restando la tutela consumeristica: domicilio del condominio o dell'amministratore che lo governa? Il foro del consumatore è quello "dove lo stabile condominiale" si trova

32674 condominio e responsabilità solidale verso il dipendente dell'impresa che ha eseguito lavori all'interno dell'immobile condominiale: il condominio non ha personalità giuridica e non è imprenditore: per cui non risponde solidalmente: Il condominio è consumatore

* **Corte Costituzionale 193/2025** una digressione penalistica: furto in abitazione, all'interno dell'androne condominiale: una prospettiva di compatibilità costituzionale

32974 un obiter confermativo sull'integrità del contraddittorio

32997 condominio e legittimazione processuale del difensore, avvocato e condomino. Auto conferimento della procura : il mandato difensivo è diverso dalla procura

33106 limiti regolamentari e di servitù in favore di una proprietà solitaria

33116 una controversia condominiale offre il destro per una digressione sulla validità della notifica ex art. 139 c.p.c.

33809 ancora su condominio, supercondominio e disciplina delle distanze: il supercondominio presuppone l'accertamento della proprietà comune indivisa di un bene comune ai due condomini (o unità immobiliari) solitari

33834 illegittima occupazione di area comune, pericolo di crollo in proprietà solitaria e realizzazione di muro di contenimento: compensazione tra debiti condominiali

33858 condominio, diritto del singolo condomino di mantenere i varchi di ingresso nel muro perimetrale condominiale della facciata che prospettava sul cortile per accedere alle proprie autorimesse e liberazione dell'area dalle autovetture dei condomini colà parcheggiate: una questione di "regolamento"

- una precisazione di ordine generale sulla validità della notifica del decreto ingiuntivo -

Meriterebbe maggior approfondimento (il che imporrebbe la disamina anche degli atti delle fasi di merito) la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. III, 01/12/2025, n.31335**: mi limito a riferire quanto emerge dalla lettura dell'ordinanza in commento.

Il caso: un condomino ricorreva per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello che - nel respingerne il gravame avverso la sentenza di primo grado, ha confermava il rigetto dell'opposizione al precetto, nonché la declaratoria di inammissibilità dell'opposizione revocatoria di terzo ex art. 404 cod. proc. civ., dallo stesso proposte in relazione al provvedimento monitorio con il quale gli era stato ingiunto il pagamento, in favore dell'impresa edile resistente, quale quota condominiale su di esso gravante, in forza di contratto di appalto intercorso tra predetta impresa e l'amministratrice condominiale.

L'opposizione era proposta in quanto il titolo azionato "in executivis", doveva "considerarsi inesistente, in via gradata, inefficace e, vieppiù gradatamente, essere revocato in quanto frutto di collusione tra le parti convenute", cioè l'impresa ingiungente e l'amministratore.

Deduceva la nullità del contratto di appalto, alla base della pretesa azionata in via monitoria, per un verso, per *inesistenza del soggetto stipulante*, "non essendo ipotizzabile la costituzione di una società di persone composta da un socio unico ed avente, espressamente, ad oggetto l'esercizio di un'attività (la *amministrazione di condomini*) evidentemente non annoverabile tra le *professioni protette*, ovvero tra le professioni organizzate in Ordini ed Albi", deduceva, poi, la nullità del contratto veniva eccepita ai sensi dell'art. 1418, comma 2, cod. civ., "per impossibilità di determinarne l'oggetto, posto che il condominio ingiunto non è munito né di regolamento né di tabelle millesimali", difettando gli "strumenti indispensabili per ripartire in capo ai singoli condomini il pagamento posto a suo diretto carico".

Questioni che – di fatto- non venivano esaminate posto che il decreto ingiuntivo risultava notificato alla **legale rappresentante, quale socia accomandataria, dello Studio xxx società tra professionisti in accomandita semplice, cui l'assemblea dei condomini dello stabile ha attribuito l'incarico dell'amministrazione condominiale, poi nuovamente confermato** con successiva delibera. All'esito di tale emergenza rilevava l'opposta che il decreto ingiuntivo non è stato ritualmente opposto ed è, quindi, divenuto cosa giudicata.

L'opposizione veniva rigettata (con decisione confermata in sede di gravame di merito) sul rilievo che "la notificazione del decreto opposto, effettuata con modalità telematiche al Condominio, nella persona dell'amministratore Studio xxx, società tra professionisti in accomandita semplice", risultava **(a) avvenuta "presso l'indirizzo di posta elettronica certificata tratto dal registro INIPEC, nel rispetto dunque delle disposizioni di legge relative alle notifiche telematiche"**, (b) sicché essa era **"da ritenersi regolare perché fatta ad un soggetto che, al momento della notifica, aveva comunque un collegamento con il condominio, in quanto già designato quale suo amministratore"**.

Questo accertamento (di fatto) sulla

-legittimità di una società di persone composta da un socio unico ed avente, espressamente, ad oggetto l'esercizio di un'attività (la amministrazione di condomini)
- legittimità della notifica telematica effettuata al condominio nella persona dell'amministratore a mezzo pec al socio accomandatario, posto che al momento della notifica, il destinatario aveva comunque un collegamento con il condominio, in quanto già designato quale suo amministratore, trova sostanziale conferma nella declaratoria di inammissibilità del ricorso.

- in una causa di opposizione agli atti esecutivi, in cui è parte anche un condominio, un riepilogo processuale sulla ritualità della notifica a società cancellata dal registro delle imprese -

Di portata squisitamente processuale, la pronuncia resa da **Cassazione civile sez. III, 01/12/2025, , n.31348**, sulla ritualità della notifica nel caso di società cancellata dal registro delle imprese.

La soccombente proponeva appello notificando l'impugnazione all' appellata presso il difensore che aveva assistito e rappresentato la società nel primo grado.

La Corte di Appello dichiarava inammissibile l'impugnazione perché la società in liquidazione - unico soggetto nei cui confronti viene proposto l'appello - è stata cancellata dal Registro delle Imprese nel corso del procedimento di primo grado. Quindi, va prestata adesione all' orientamento di legittimità, secondo il quale la circostanza della cancellazione della società dal Registro delle Imprese determina l'estinzione della società e, dunque, a partire dal momento in cui si verifica l'estinzione della società cancellata, l'evento priva la società stessa della capacità di stare in giudizio, di talché, qualora l'estinzione intervenga nella pendenza di un giudizio del quale la società è parte, si determina un evento interruttivo. Ne consegue, sul piano processuale, che, qualora esso non sia stato fatto constare nei modi di legge o si sia verificato quando il farlo constare non sarebbe più stato possibile, l'impugnazione della sentenza, pronunciata nei riguardi della società, deve provenire o essere indirizzata, a pena d'inammissibilità, dai soci o nei confronti dei soci, atteso che la stabilizzazione processuale di un soggetto estinto non può eccedere il grado di giudizio nel quale l'evento estintivo è occorso (Cassazione civile sez. trib., 02/03/2021, n. 5605);... pertanto, l'appello è inammissibile".

La Corte, in un primo passaggio interlocutorio, disponeva la rinnovazione della notifica nei confronti della società estinta in persona dei soci

Progressione argomentativa non condivisa dalla Corte di legittimità secondo la quale:

- va premesso che la notifica socio unico della società cancellata dal registro delle imprese) è stata eseguita ex art. 143 c.p.c., con perfezionamento il ventesimo giorno successivo a quello in cui sono state compiute le formalità prescritte e, dunque, oltre il termine perentorio di trenta giorni decorrente dalla comunicazione dell' ordine di rinnovo della notificazione
- la circostanza non ha alcun rilievo, atteso che le attività del notificante sono state compiute sollecitamente (dapprima, con un tentativo di notifica non andato a buon fine, seguito poi dalla consegna del plico all'ufficiale giudiziario, per la notifica ex art. 143 c.p.c.)
- la giurisprudenza di legittimità, infatti, è orientata a ritenere che "In caso di notifica di atti processuali non andata a buon fine per ragioni non imputabili al notificante, **l'estensione del principio della scissione degli effetti alla procedura notificatoria** che non abbia avuto

esito, ai fini della conservazione degli effetti collegati alla richiesta originaria, è condizionata all'**accertamento dell'assenza di colpa del notificante**, che rileva sotto un duplice aspetto in quanto, da un lato, è necessario che il mancato perfezionamento (a) non derivi da responsabilità della parte, (b) dall'altro che quest'ultima non sia rimasta inerte, ma abbia diligentemente agito per assicurare la continuità e la speditezza del procedimento." (Cass. Sez. U., 28/04/2022, n. 13394, Rv. 664656-01)

- conformemente, "In tema di cause inscindibili, qualora il ricorso per cassazione non sia stato proposto nei confronti di tutte le parti e la Corte abbia assegnato termine per l'integrazione del contraddittorio, **un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 331 c.p.c. esclude che possa farsi ricadere sul ricorrente, che abbia tempestivamente avviato il procedimento di notificazione, l'esito negativo del medesimo dovuto a circostanze indipendenti dalla sua volontà e non prevedibili**; tuttavia, questo principio deve essere applicato tenendo conto che il termine per l'integrazione del contraddittorio non viene concesso soltanto per iniziare il procedimento, ma anche per svolgere le indagini anagrafiche che siano prevedibilmente necessarie, ed è peraltro stabilito allo scopo di permettere alla parte di rimediare ad un errore nel quale è incorsa all'atto della notificazione del ricorso" (Cass. Sez. 3, 11/02/2020, n. 3318, Rv. 656893-01)
- "A seguito delle decisioni della Corte costituzionale n. 477 del 2002, nn. 28 e 97 del 2004 e 154 del 2005, circa il **principio della scissione** fra il momento del perfezionamento della notificazione per il notificante e per il destinatario, deve ritenersi che la notificazione si perfeziona nei confronti del **notificante al momento della consegna** dell'atto all'ufficiale giudiziario, con la conseguenza che, ove tempestiva, quella consegna evita alla parte la decadenza correlata all'inosservanza del termine perentorio entro il quale la notifica andava effettuata e consente alla medesima parte notificante, una volta conosciuto il motivo dell'esito negativo della notificazione per causa indipendente dalla sua volontà, di procedere legittimamente, in un tempo ragionevole, alla sua rinnovazione nei confronti dell'avente diritto anche oltre il suddetto termine previsto per la proposizione dell'atto processuale, ovvero nell'ulteriore termine appositamente concesso dal giudice per detta rinnovazione." (Cass. Sez. 2, 19/03/2007, n. 6360)
- secondo un risalente precedente di legittimità, "La **vacatio di venti giorni** dal compimento delle formalità prescritte per la notificazione ex art 143 cod. proc. civ. mira ad escludere che il destinatario dell'atto possa ricevere alcun pregiudizio processuale prima della scadenza di detto termine, ma **non incide sulla durata dei termini perentori** stabiliti dalla legge o dal giudice, sicché nei confronti della parte istante la notificazione si perfeziona e produce i suoi effetti, compresi quelli impeditivi della decadenza, con il compimento delle indicate prescritte formalità. Conseguentemente, ove un atto di integrazione del contraddittorio in appello venga notificato, a termini dell'art 143 citato, nel termine fissato dal giudice, il mancato decorso del suddetto termine di venti giorni a favore dell'appellato non importa l'inammissibilità del gravame, bensì l'eventuale rinnovazione della citazione con l'assegnazione di un nuovo termine congruo." (Cass. Sez. 3, 20/08/1980, n. 4947, Rv. 408816-01).

Accertata così il regolare svolgimento del proteso notificatorio, la Corte trascorre all'esame del motivo di ricorso che deduceva la "violazione e falsa applicazione degli artt. 2495, c. 3, c.c., 299, 300, 330, c.p.c...per aver la Corte di appello dichiarato l'inammissibilità dell'appello sulla circostanza che la società in liquidazione era stata volontariamente cancellata dal Registro delle Imprese nel corso del giudizio di primo grado e nonostante tale evento interruttivo non sia stato dichiarato in udienza, né notificato dal difensore, era comunque fatto noto tra le parti, sicché, secondo la Corte, tale conoscenza "aliunde" imponeva la notifica dell'atto di appello all'ex socio, a pena di inammissibilità, in palese falsa applicazione delle norme sopra indicate e violazione dei principi giurisprudenziali sanciti sul punto da Cass. SS.UU. 15295/14, che modifica i principi sanciti da SS.UU. 6070/2013, su cui è fondata Cass. n. 5605/2021 a cui la Corte del merito si è richiamata per la sua decisione."

Conclusione non condivisa dalla Cassazione, che accoglie il gravame, rilevando che

- in base alla decisione di Cass. Sez. U., 04/07/2014, n. 15295, Rv. 631467-01, e all'uniforme indirizzo giurisprudenziale che ne è seguito, "La morte o la perdita di capacità della parte costituita a mezzo di procuratore, dallo stesso
 - (a) **non dichiarate in udienza o notificate** alle altre parti, comportano, giusta la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, che a) la notificazione della sentenza fatta a detto procuratore, ex art. 285 cod. proc. civ., è **idonea a far decorrere il termine per l'impugnazione** nei confronti della parte deceduta o del rappresentante legale di quella divenuta incapace;
 - (b) il medesimo procuratore, qualora originariamente **munito di procura alla lite valida per gli ulteriori gradi del processo, è legittimato a proporre impugnazione** - ad eccezione del ricorso per cassazione, per cui è richiesta la procura speciale - in rappresentanza della parte che, deceduta o divenuta incapace, va considerata, nell'ambito del processo, tuttora in vita e capace;
 - (c) è ammissibile la **notificazione dell'impugnazione presso di lui**, ai sensi dell'art. 330, primo comma, cod. proc. civ., senza che rilevi la conoscenza "aliunde" di uno degli eventi previsti dall'art. 299 cod. proc. civ. da parte del notificante."

E', dunque, irrilevante la conoscenza aliunde dell'evento interruttivo che aveva riguardato la società (non dichiarato dal difensore, unico soggetto legittimato a farlo) e in ragione del riportato **principio di ultrattività del mandato del procuratore ad litem**, è evidente l'errore in cui è incorsa la Corte d'Appello che ha reputato inammissibile l'impugnazione di secondo grado perché rivolta contro soggetto inesistente, benché la notificazione fosse stata eseguita al suo difensore nel precedente grado.

Trascorre poi (per fondare sulla stessa l'accoglimento di altro motivo) una chiosa che ribadisce l'orientamento su nullità ed inesistenza della notificazione assunto (da più di un decennio) dalle Sezioni Unite, secondo le quali "**L'inesistenza** della notificazione... è configurabile, in base ai principi di strumentalità delle forme degli atti processuali e del giusto processo, oltre che in caso di totale mancanza materiale dell'atto, **nelle sole ipotesi** in cui venga posta in essere un'**attività priva degli elementi costitutivi essenziali** idonei a rendere riconoscibile un atto qualificabile come notificazione, ricadendo ogni altra ipotesi di difformità dal modello legale nella categoria della

nullità. Tali elementi consistono a) nell'attività di **trasmissione**, svolta da un soggetto qualificato, dotato, in base alla legge, della possibilità giuridica di compiere detta attività, in modo da poter ritenere esistente e individuabile il potere esercitato; b) nella fase di **consegna**, intesa in senso lato come raggiungimento di uno qualsiasi degli esiti positivi della notificazione previsti dall'ordinamento (in virtù dei quali, cioè, la stessa debba comunque considerarsi, "ex lege", eseguita), restando, pertanto, esclusi soltanto i casi in cui l'atto venga restituito puramente e semplicemente al mittente, così da dover reputare la notificazione meramente tentata ma non compiuta, cioè, in definitiva, omessa." (Cass. Sez. U., 20/07/2016, n. 14916)

Da queste considerazioni l'accoglimento del gravame.

- ancora su appalto e condominio: pagamento dei lavori di ristrutturazione ed autonoma iniziativa contrattuale dell'amministratore: lavori aggiuntivi e lavori extra contratto -

Di appalto e condominio si occupa, ancor una volta, **Cassazione civile sez. II, 03/12/2025, n.31592**. Il condominio opponeva il decreto ingiuntivo con il quale il Tribunale gli aveva ingiunto il pagamento, del compenso richiesto per lo svolgimento di alcuni lavori di ristrutturazione sulle parti comuni dello stabile così come previsto nel contratto d'appalto stipulato dalle parti; inoltre veniva ingiunto il pagamento del corrispettivo richiesto per i lavori extracontrattuali realizzati successivamente).

Il Tribunale, nella resistenza dell'opposta, accolse l'opposizione, condannando il condominio al pagamento della minor somma ritenuta come dovuta per il residuo prezzo dovuto in forza del contratto d'appalto, stante l'intervenuta decadenza eccezionale dalla parte opposta, e di un ulteriore importo liquidato a titolo di penale da ritardo, rigettando ogni altra domanda (in primis, quella afferente ai lavori extra contratto).

Sentenza che veniva ricorsa per Cassazione dall'impresa, che la Corte accoglieva parzialmente.

Questi i principi che interessano la presente disamina.

*

Quando (ed a che condizioni) le **determinazioni contrattuali dell'amministratore vincolano il condominio.**

I lavori aggiuntivi debbono – in via generale – considerarsi compresi nel corrispettivo pattuito (con carattere di omnicomprensività): **la manutenzione straordinaria è deliberata dall'assemblea e spettava -semmai – all'impresa dimostrare l'esistenza di delibere autorizzative dei lavori aggiuntivi rispetto a quelli originariamente previsti nel contratto d'appalto**, onere che non era stato adempiuto.

A questa doglianza replica la Corte che

- è vero che **l'iniziativa contrattuale dell'amministratore che, senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea, disponga l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale** e conferisca altresì ad un professionista legale l'incarico di assistenza per la redazione del relativo contratto di appalto, **non determina l'insorgenza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini** al riguardo,

- in questo frangente, infatti, non trova applicazione il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso,
- ciò in quanto (a differenza di quanto avviene per l'amministratore di società)
 - **i poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1335 cod. civ.**, che limitano le attribuzioni del primo all'ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria,
 - **il terzo, dunque, non può invocare l'eventuale carattere urgente della prestazione commissionatagli dall'amministratore**, valendo tale presupposto a fondare, ex art. 1135, ultimo comma, cod. civ., il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato (così chiarisce Cass., Sez. 2, 17/8/2017, n. 20136, citata nella sentenza in esame).

Tuttavia, l'**amministratore**, alla stregua del combinato disposto di cui agli artt. 1130, 1131 n. 3 e 1135 n. 4, cod. civ., **può stipulare, vincolando i condomini, i contratti** necessari per provvedere alla manutenzione straordinaria dei beni comuni quando **questa sia stata deliberata dall'assemblea** dei condomini (Cass., Sez. 2, 22/2/1997, n. 1640).

La differenza, in punto di possibilità per l'amministratore di vincolare contrattualmente i condomini, sta – dunque – nel discrimen riconducibile alla preventiva deliberazione assembleare: in altri termini, per concludere contratti vincolanti per i condomini, l'amministratore deve manifestarsi come **“mero esecutore” delle delibere dell'assemblea**: infatti, chiosa la Corte,

- è l'approvazione della delibera assembleare determinativa dell'oggetto dell'appalto da stipulare con l'impresa prescelta (in quanto contenente le opere da compiersi e il prezzo dei lavori e, in generale, la fissazione degli elementi costitutivi fondamentali dell'opera nella loro consistenza quantitativa e qualitativa),
- alla delibera assembleare che occorre, dunque, fare riferimento, ai fini dell'insorgenza del debito di contribuzione per le spese di manutenzione straordinaria di un edificio condominiale (Cass., Sez. 6-2, 10/9/2020, n. 18793).

In concreto (ed ecco le ragioni dell'accoglimento del gravame) *i giudici non avrebbero potuto prescindere dall'esame delle clausole del contratto approvato dall'assemblea dei condomini e dall'accertamento dell'inclusione o meno nello stesso delle opere realizzate dall'impresa, mentre è apodittica la motivazione che ha fondato la decisione di rigetto sul presupposto che mancasse la ratifica assembleare dei lavori, a fronte di una censura che riteneva questa non necessaria in ragione dell'inclusione degli stessi nel contratto d'appalto precedentemente autorizzato.*

*

Per quel che riguarda la **manutenzione straordinaria urgente** (questione fatta anch'essa oggetto di gravame) ricorda la Corte (nel rigettare il motivo conseguentemente sviluppato) che

- **l'art 1135, secondo comma, cod. civ.** abilita espressamente l'amministratore a ordinare lavori di **manutenzione straordinaria, che rivestano carattere di urgenza**, imponendogli soltanto l'obbligo di riferire alla prima assemblea dei condomini,
- il compimento dei lavori suddetti (manutenzione straordinaria urgente)
 - **non costituisce eccesso di mandato**,
 - l'obbligo di **riferire** all'assemblea **non** può confondersi con la **necessità di ratifica** di un atto esorbitante del mandato,
 - si tratta – di contro – della traduzione pratica, sia pure con carattere particolare, di una specifica destinazione dell'**obbligo generale che incombe all'amministratore** di rendere conto della sua gestione ai condomini, i quali hanno un ampio potere di controllo su tutto il suo operato
 - l'inosservanza dell'obbligo della comunicazione alla prima assemblea dell'avvenuta esecuzione di lavori urgenti **non preclude il diritto dell'amministratore (o del condomino in mancanza dell'amministratore) al rimborso delle spese** riconosciute urgenti nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate (quanto alla vecchia formulazione dell'art. 1135, cod. civ., non modificata nella parte che qui interessa, si cita Cass., Sez. 2, 15/9/1970, n. 1481; Cass., Sez. 2, 19/11/1996, n. 1144).

Quindi, (a) da un lato, il requisito dell'urgenza della prestazione commissionatagli dall'amministratore non può però essere invocato dal terzo, in quanto, come chiarito da Cass., Sez. 6-2, 17/08/2017, n. 20136, tale presupposto fonda il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato ai sensi dell'art. 1135, ultimo comma, cod. civ., (b) dall'altro, quando l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'**art. 1135, secondo comma**, cod. civ., abbia disposto, in assenza di previa delibera assembleare, lavori di straordinaria amministrazione, la relativa obbligazione è riferibile al condominio (b.1) ove l'amministratore ne abbia speso il nome (b.2) e quei lavori siano caratterizzati dall'urgenza, (b..3) mentre, in mancanza di quest'ultimo requisito, non è configurabile alcun diritto di rivalsa o regresso del condominio medesimo, atteso che il relativo rapporto obbligatorio non gli è riferibile, trattandosi di atto posto in essere dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni (Cass., Sez. 2, 2/2/2017, n. 2807), salvo che l'assemblea non abbia approvato ex post i lavori anche con riguardo alla ripartizione dei relativi importi (Cass., Sez. Sez. 2 , 21/07/2025, n. 20541).

*

Ultimo profilo esaminato dalla sentenza è quello afferente la **riduzione della penale** e l'infondatamente (secondo la Corte) dedotta violazione dell'art. 1382 cod. civ. e dell'art. 5 dal contratto. Ribadisce la Corte:

- in caso di clausola penale, che, come noto, non sottrae il rapporto alla disciplina generale delle obbligazioni (Cass., Sez. 2, 10/5/2012, n. 7180), il giudice, ai sensi dell'art. 1384 cod. civ., può esercitare, anche d'ufficio, il potere di riduzione ad equità a tutela dell'interesse generale dell'ordinamento a ricondurre l'autonomia contrattuale nei limiti in cui essa appare meritevole di tutela e assicurare l'equilibrio contrattuale (Cass., Sez. U, 13/09/2005, n. 18128; Cass., Sez. 1, 25/10/2017, n. 25334; Cass., Sez. 6-2, 15/06/2020, n. 11439; Cass.,

Sez. 3, 05/02/2024 , n. 3297, secondo cui detto potere può essere esercitato anche quando la penale è già stata pagata⁹

- il criterio che il giudice deve utilizzare per valutarne l'eccessività ha natura oggettiva, dovendosi tener conto *non della situazione economica del debitore* e del riflesso che la penale possa avere sul suo patrimonio, ma solo dello squilibrio tra le posizioni delle parti, avendo il riferimento
 - all'interesse del creditore, con riguardo alla funzione di indicare lo strumento per mezzo del quale valutare se la penale sia, o meno, manifestamente eccessiva,
 - e dovendo la difficoltà del debitore riguardare l'esecuzione stessa della prestazione risarcitoria (ove, ad esempio, venga a mancare una proporzione tra danno, costo ed utilità),
 - senza – però - che occorran ragioni di pubblico interesse che ne giustifichino l'ammontare (Cass., Sez. 2, 10/05/2012, n. 7180)
 - dovendosi, comunque, prescindere da una rigida ed esclusiva correlazione con l'effettiva entità del danno subito, conformemente a quanto già chiarito da questa Corte (in questi termini, Cass., Sez. 1, 10/7/2023, n. 19492).
- può costituire motivo di **riduzione** la **parziale esecuzione della prestazione principale**, giacché la mancata previsione da parte dei contraenti di una riduzione della penale in caso di adempimento di parte dell'obbligazione si traduce comunque in una eccessività della penale se rapportata alla sola parte rimasta inadempita (Cass., Sez. U, 13/09/2005, n. 18128; Cass., Sez. 1, 25/10/2017, n. 25334).

- ancora su impugnazione di delibera e limiti regolamentari (contrattuali e regolamentari) a tutela del bene comune: derogabilità dell'art.1102 c.c. sia dal regolamento assembleare (se si tratta di tutela del decoro architettonico: bene comune) sia dal regolamento contrattuale, per il divieto di innovazioni solitarie e la tutela della simmetria, dell'estetica, e dell'aspetto generale dell'edificio. Divieto di innovazioni ed obbligo di conservazione. -

Di questione ricorrente si occupa, pur sotto un particolare profilo, **Cassazione civile sez. II, 03/12/2025, n.31593.**

Una società condomina impugnò la delibera condominiale nella parte in cui *non aveva approvato la sua richiesta di installare una canna fumaria in appoggio sulla facciata esterna dello stabile condominiale*, a servizio della sua unità immobiliare sita al piano terreno.

Il Tribunale, prima, e la Corte di appello, poi, rigettavano l'impugnativa, ritenendo che il *regolamento vigente nel condominio avesse natura contrattuale e potesse legittimamente*

a) vietare al singolo condomino di procedere di sua iniziativa ad apporre infissi sui muri, tanto interni che esterni al fabbricato, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea

b) imporre che qualsiasi modificazione al fabbricato, anche se ne guastasse l'estetica, dovesse essere autorizzata dall'amministratore, il quale, a sua volta, avrebbe deciso dopo aver sentito il parere di un tecnico.

Si trattava, secondo i giudici del merito, di deroga (contrattualmente e, dunque, validamente assunta) al diritto di ciascun condomino di servirsi della cosa comune purché non è alterasse la

destinazione e non impedisse agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, erano ammesse dall'art. 1102 cod. civ., non rientrando tra quelle inderogabili previste dall'art. 1138 cod. civ., sicché legittimamente l'assemblea aveva esercitato il diritto di approvare o meno la richiesta dell'appellante.

Premette la Corte (che dichiarerà inammissibile, in parte e rigetterà, per il resto il gravame) che i giudici del merito hanno fondato la decisione non sulla portata dell' art. 1102 cod. civ., **ma** sul (diverso) profilo afferente il contenuto del regolamento contrattuale del condominio, il quale, in quanto predisposto dall'originario proprietario dello stabile, è, per sua natura, vincolante anche in ordine alle limitazioni dei diritti dominicali dei singoli condomini e anche di chi vi sia subentrato, acquistando una porzione immobiliare da un condomino, a condizione che sia trascritto nei pubblici registri immobiliari, siccome espressione di autonomia negoziale.

Ciò trova conforto nella consolidata giurisprudenza di legittimità, secondo la quale "**il regolamento di condominio**, quali che ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, **anche quando non abbia natura contrattuale**, a mente dell'art. 1138, comma primo, cod. civ., **può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale** che, a tale fine, siano suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti, **nei limiti in cui ciò si riveli necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto**, come, ad esempio, vietare quegli interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto" (Cass., Sez. 2, 03/09/1998, n. 8731; Cass., Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509).

E' evidente che bisogna distinguere (quanto all'efficacia della compromissione della facoltà di utilizzo della res comune) la limitazione relativa al **godimento delle cose comuni**, dall'imposizione di **vincoli alla proprietà solitaria** (es. divieto di destinazione) che, proprio perché afferiscono al bene comune (qui, il decoro) possono essere efficacemente previste anche dal regolamento assembleare.

Distinzione che – nel caso esaminato dalla Corte – non serve neppure invocare, posto che – nel caso sottoposto all'esame della Corte – il vincolo impresso alla destinazione data del bene solitario (imponendo interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, alterino un bene comune, quale è il decoro architettonico), deriva

1. da un **regolamento contrattuale**, che si caratterizza per (a) essere stato **predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio** (b) **accettato con i singoli atti di acquisto** dai condomini, (c) **ovvero adottato in sede assembleare** con il consenso unanime di tutti i condomini,
2. può **derogare od integrare anche la disciplina legale**, stante la disponibilità della materia, consentendo **l'autonomia privata di stipulare convenzioni** che pongano nell'interesse comune **limitazioni** ai diritti dei condomini, sia relativamente alle **parti condominiali**, sia riguardo al contenuto del **diritto dominicale sulle porzioni** di loro esclusiva proprietà
3. può, dunque, legittimamente dare una **definizione più rigorosa** - di quella accolta dall'**art. 1120 cod. civ.** - del limite del **decoro architettonico**,
- 3.1. **estendendo il divieto di innovazioni** sino ad imporre la **conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio**, quali esistenti nel momento della sua **costruzione o in quello della manifestazione negoziale** successiva (Cass., Sez. 2,

24/01/2013 , n. 1748; Cass., Sez. 2, 06/10/1999, n. 11121), come, ad esempio, vietando l'apposizione di insegne, targhe e simili sui muri perimetrali comuni dell'edificio, oppure subordinandola al consenso dell'amministratore del condominio (Cass., Sez. 2, 06/12/1974, n. 4047; Cass., Sez. 2, 03/09/1993, n. 9311),

3.2 o validamente **derogare alle disposizioni dell'art. 1102 cod. civ.** e arrivare al punto di imporre la **conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio** (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 2, 05/11/2019, n. 28465).

4. l'elaborazione della giurisprudenza spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, **in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive** e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condominio ad agire a tutela della cosa comune (cfr. Cass., Sez. 6-2, 08/04/2022, n. 11502; Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Dunque, **il regolamento può vietare (in positivo) l'alterazione del decoro architettonico riferito al momento della costruzione (od a quello della manifestazione negoziale delle determinazioni regolamentare), (in negativo) impedire – al singolo proprietario - di utilizzare efficacemente la facoltà di pari uso ex art.1102 c.c. imponendo così la conservazione della simmetria, dell'estetica e dell'aspetto generale dell' edificio.**

Quindi, è condivisibile (e, comunque, non censurabile in sede di legittimità, la determinazione dei giudici del merito che hanno (insindacabilmente) ritenuto che il regolamento validamente potesse

- a. vietare a un singolo condomino di procedere di sua iniziativa a porre infissi sui muri (interni ed esterni al fabbricato), senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea ,
- b. imporre che qualsiasi modificazione del fabbricato, anche quando non ne guastasse l'estetica, venisse autorizzata dall'amministratore che, a sua volta, avrebbe deciso dopo avere sentito il parere di un tecnico.

Ciò perché, osserva la Corte, la norma di cui all'art. 1102 cod. civ. non è dichiarata inderogabile, e , pertanto, legittimamente l'assemblea aveva esercitato il diritto di approvare o meno la richiesta dell'appellante, per essere sottoposta alla sua insindacabile valutazione.

- richiesta di restituzione/riconsegna ai condomini dell' area di pertinenza del fabbricato condominiale, già oggetto di convenzione conclusa da un comproprietario prima della costituzione del condominio-

Particolarmente complessa la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 04/12/2025, n.31669**,

Il condominio evocava al giudizio del Tribunale la convenuta, chiedendo, in via principale, la sua condanna a restituire/riconsegnare immediatamente ai condòmini attori l'area di pertinenza del fabbricato condominiale, integralmente libera da persone e cose; in via subordinata, che fosse determinata la esatta puntuale definizione della natura dei diritti ad essa spettante sull'area pertinenziale di cui sopra e, conseguentemente, addivenire alla regolamentazione/utilizzo dell'area

stessa anche in favore dei condòmini proprietari della stessa; in ogni caso, condannare la convenuta al ristoro dei danni patiti dai condòmini per non aver potuto fruire del terreno di loro proprietà.

Questo il fondamento delle pretese avanzate: il fratello della convenuta e comproprietario (al 50%) pro indiviso dell'area di cui è causa, stipulava una scrittura privata autenticata ('Convenzione'), senza l'assenso degli altri comproprietari dell'area di terreno meglio individuata nella stessa Convenzione, con la quale aveva attribuito alla convenuta la facoltà di occuparla per un corrispettivo una tantum pari a 600.000 di vecchie Lire.

Successivamente alla Convenzione, veniva costituito in condominio l'immobile attore insistente sul medesimo mappale sul quale si trova anche l'area parcheggio in contestazione, quale area pertinenziale di quest'ultimo. Il Condominio chiedeva, pertanto, dichiararsi la nullità ovvero annullabilità o invalidità di detta Convenzione.

Il Tribunale di Sondrio condannava la convenuta all'immediata riconsegna, in favore dell'attore, dell'area di pertinenza del fabbricato libera da persone e cose, rigettando le ulteriori domande.

La Corte d'Appello rigettava l'appello principale e, in parziale accoglimento dell'appello incidentale ridefiniva il governo del carico suntuario.

A sostegno della sua decisione la Corte d'Appello sosteneva dovesse escludersi la costituzione di una servitù di parcheggio, dovendosi, di contro, ritenersi che con la clausola inserita nella convenzione in oggetto le parti avessero inteso concludere un contratto di **comodato gratuito**, atteso il versamento per una sola volta di un importo non commisurato ad una durata determinata.

La Corte di Appello disattendeva l'eccezione che adduceva la legittimazione attiva del Condominio, non essendo stato parte della convenzione: il (com)proprietario, osservava la corte, aveva *concluso il contratto di comodato in qualità di comproprietario pro indiviso del terreno*. Per l'effetto, doveva ritenersi non contestata in atti l'ulteriore circostanza secondo la quale *il fabbricato insistente sul mappale cui apparteneva l'area ceduta successivamente veniva costituito in condominio, avendo nel tempo gli originari proprietari, tra i quali – appunto – l'originario disponente, alienato singoli appartamenti con le relative parti comuni, tra le quali quelle costituenti area pertinenziale esterna dell'attuale Condominio, corrispondenti all'area destinata a parcheggio*. In sintesi, chiosano i giudici del merito, l'iniziativa assunta dal comproprietario di stipula del comodato anche per le quote non di sua spettanza era stata fatta propria da tutti i comproprietari *partecipanti al condominio, i quali successivamente avevano chiesto la restituzione dell'area, così recedendo dal contratto di comodato fino a quel momento per tutti vincolante* tramite l'amministratore che li rappresentava, e che in tale veste aveva poi azionato il giudizio.

Proponeva ricorso per Cassazione il soccombente, il quale reintroduceva la questione afferente **l'identità soggettiva del Condominio quale parte non coinvolta nell'originaria convenzione requisito richiesto per la qualificazione dell'azione come personale**: questione, quella da ultimo evidenziata, che era stata affrontata e decisa dal giudice di prime cure evidenziando che *"risulta pacifico come l'originario concedente avesse concluso il contratto di comodato, in qualità di comproprietario pro indiviso del terreno... risultando quindi, non contestata in atti l'ulteriore circostanza secondo la quale il fabbricato veniva successivamente costituito in condominio avendo nel tempo gli originari proprietari, alienato singoli appartamenti... con le relative parti comuni, tra le quali quelle costituenti area pertinenziale esterna dello stesso condominio"*.

Il giudice di appello, quindi, non accoglie l'eccezione con la quale veniva prefigurata l'illegittima sostituzione processuale del condominio, quale somma dei singoli comproprietari escludendo che, il condominio facesse valere un diritto ad esso non riferibile, pretendendo la restituzione di una parte comune concessa dal singolo in comodato a terzi, così esercitando un diritto sostanziale e non solo processuale.

La risposta positiva fornita dalla Corte di appello, è determinata -rileva la Cassazione - dalla **corretta applicazione al comodato di cosa comune delle norme sulla gestione di affari, atteso che l'amministratore del condominio ha agito in qualità di rappresentante di tutti i condòmini comproprietari dell'area comune,** facendo valere – a seguito di espresso atto denominato di ratifica, con il quale tutti i condòmini autorizzavano l'Amministratore ad esercitare l'azione restitutoria - il loro diritto di recedere da un contratto di comodato a tempo indeterminato stipulato su iniziativa di uno di loro, anche per le quote non di sua spettanza.

Questa conclusione trova giustificazione nella costante giurisprudenza di legittimità secondo al quale *chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederla in comodato e, quando il rapporto viene a cessare, è legittimato a richiederla in restituzione, senza dover dimostrare di esserne proprietario. Egli ha soltanto l'onere di provare la consegna del bene e il rifiuto della restituzione, spettando eventualmente al convenuto far valere il possesso di un diverso titolo per il suo godimento (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 25052 del 10/10/2018; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 705 del 14/01/2013; Cass., Sez. U, n. 7305/2014). Solo nel caso in cui vi fosse contestazione sulla la proprietà dell'area controversa sarebbe insorto l'onere per il condominio di provare l'avvenuto acquisto della proprietà di essa e, quindi, il subentro nella titolarità attiva (per tutte: Cass. Sez. 2, n. 6762 del 31.03.2005): ciò non essendo, non spettava al Condominio l'onere di documentare tutti i titoli della proprietà rivendicata, trattandosi di azione personale.*

- impugnazione delibera e riparto della spesa per sostituzione ascensori ed esclusione dal riparto di alcuni condòmini:manutenzione straordinaria ed eventuale sostituzione dell'ascensore, quando sia funzionale all'accesso alla copertura comune, anche per proprietari dei vani scala e dei locali commerciali che hanno accesso indipendentemente dall' utilizzo dell'ascensore: ciò sia prima che dopo la l.220/2013 -

Di riparto di spesa per la sostituzione di ascensori (causa regolata dalla disciplina vigente ante l. 220/2012) si occupa **Cassazione civile sez. II, 04/12/2025, n. 31675**: i proprietari solitari di alcune unità immobiliari convenivano al giudizio del Tribunale il condominio impugnando la delibera assembleare limitatamente al punto nel quale, confermando precedente deliberazione, era stata approvata l'installazione di n. 4 ascensori in sostituzione di quelli già esistenti, e prevista la ripartizione delle spese in applicazione della Tabella C allegata al Regolamento condominiale. Secondo i ricorrenti trattavasi di criterio illegittimo di riparto perché effettuato in proporzione alla posizione del valore delle rispettive quote proprietarie, ossia con riferimento alla posizione in altezza del piano.

Il riferimento alle quote proprietarie, definito con riguardo alla posizione in altezza del piano, portava all'esclusione dal riparto delle spese alcuni condòmini, nella specie i proprietari dei vani scala e dei locali commerciali.

Il Tribunale adito, in accoglimento della domanda, **annullava la delibera impugnata** osservando che - per quanto riguarda i criteri di ripartizione delle spese - risultava **applicabile al caso di specie, per analogia, il disposto di cui all'art. 1124, comma 1, cod. civ.** (vigente *ratione temporis*: tutti sappiamo - peraltro - che oggi l'art. citato equipara le "scale" agli "ascensori" per quel che concerne le "spese di manutenzione e sostituzione") previsto per la manutenzione e ricostruzione delle scale, a mente del quale detti costi sono ripartiti "tra le unità immobiliari a cui servono" per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Rilevava il Tribunale che - nella delibera impugnata - i criteri di riparto adottati non tenevano conto del fatto che tutti i proprietari dei locali commerciali e dei locali situati nel sottoscala hanno un **potenziale utilizzo delle scale come degli ascensori che conducono al terrazzo condominiale**.

Tale pronuncia veniva impugnata dal Condominio innanzi alla Corte d'Appello rigettava il gravame sostenendo, per quanto ancora di interesse:

- il Regolamento condominiale, di natura contrattuale, prevedeva che per ognuno degli stabili le **spese degli ascensori**, compreso il consumo dell'energia elettrica e la forza motrice occorrente, e quelle per l'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovessero essere ripartite tra i condòmini che se ne servono, secondo le disposizioni di cui all'**art. 1123 cod. civ.** e, più specificamente, in proporzione alla posizione in altezza del piano (che integrava il criterio di riparto paritario previsto dal primo comma);

- per quanto riguardava, invece, le **spese di manutenzione delle scale comuni** con i relativi accessori, illuminazione ed altro, il criterio di ripartizione fra tutti i condòmini che ne usano previsto dall'**art. 1124 cod. civ.**;

- in tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1124 cod. civ. è applicabile per analogia, ricorrendo identica ratio, alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, ipotesi che ricorre nel caso di specie;

- nel regolamento condominiale non si rinveniva alcuna convenzione che espressamente esonerasse i proprietari dei locali commerciali dalla ripartizione di tali spese, i quali peraltro hanno accesso al terrazzo condominiale utilizzando le parti comuni e l'ascensore;

- quindi il criterio di ripartizione adottato con la delibera impugnata, che escludeva alcuni condòmini (i proprietari dei vani scala e dei locali commerciali) dal riparto delle spese di rifacimento degli ascensori, attribuito secondo la posizione in altezza del piano), doveva ritenersi erroneo, mentre avrebbe dovuto farsi applicazione del principio generale di cui all'art. 1124 cod. civ. richiamato dal regolamento condominiale, ossia applicando il criterio di ripartizione fra tutti i proprietari a cui gli ascensori servono (per metà in proporzione al valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in proporzione al piano).

Il condominio ricorreva per Cassazione, non incontrando, tuttavia, il favore della Corte.

Evidenziava - ed adduceva - che il regolamento

- non prevedeva quote a carico dei condòmini proprietari dei locali commerciali al piano terra, quanto alle spese di qualsiasi entità e tipologia relative agli ascensori;
- per i proprietari delle unità immobiliari poste al di sopra del piano terra, invece, partecipano alle spese degli ascensori in quanto "se ne servono", il criterio di ripartizione, concretizzato

attraverso la rispettiva misura dei millesimi attribuita nelle tabelle in funzione del valore della proprietà e dell'altezza del piano (in parziale deroga all'art. 1223 cod. civ.) non concede possibilità di sottrarsi alle spese dell'ascensore, in quanto non è consentita la rinuncia al suo uso

- assetto di interessi – sosteneva il condominio – che valorizzava la concreta possibilità di un uso effettivo e protratto dell'ascensore, connessa all'accesso ai piani (dal primo al settimo) dove sono ubicate le unità immobiliari dei condomini contribuenti, mentre esclude la mera e ipotetica occasione d'uso potenziale riferibile ai proprietari dei locali commerciali e del vano scala: si trattava di scelta presidiata dall'autonomia contrattuale, che non richiedeva un intervento – suppletivo o integrativo ex art. 1224 c.c. - da parte del giudice del merito, cui era preclusa anche la disamina delle scelte contrattuali operata dalle parti.

Questa problematica veniva variamente articolata anche nei successivi motivi, tanto da legittimare la loro trattazione unitaria, atteso che si fa questione della **ritenuta erroneità della delibera condominiale che escludeva alcuni condòmini dalla ripartizione delle spese di sostituzione degli ascensori esistenti.**

Il rigetto del motivo si ancora alla seguente progressione argomentativa:

***1.** l'art. 1123 cod. civ., nel consentire **la deroga convenzionale** ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, **non pone alcun limite alle parti**, con esclusione delle ipotesi richiamate dall'art. 1138, comma 4 cod. civ., tra le quali non rientrano i criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 e 1124 cod. civ.:deve, quindi, ritenersi **legittima** non solo una convenzione che **ripartisca le spese tra i condòmini in misura diversa** da quella legale, ma anche quella che preveda **l'esenzione totale o parziale** per taluno dei condòmini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

***2.** costante – sul punto – la giurisprudenza di legittimità (pur riferita alla vigenza della disciplina antecedente alla riformulazione dell'art. 1124 cod. civ.) secondo la quale, a differenza dell'**installazione ex novo** di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno suddivise secondo l'art. 1123 cod. civ., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condòmino), quelle relative alla **manutenzione e ricostruzione** dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'art. 1124 cod. civ. (Cass. Sez. 2, 4.9.2017, n. 20713; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004; Cass. Sez. 2, 17.2.2005, n. 3264).

*** 3.** è certa la derogabilità di questo criterio di riparto (per manutenzione e sostituzione), ma – ricorda la Corte - **la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione deve essere espressamente contenuta o nel Regolamento condominiale** (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una **deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero col consenso di tutti i condòmini** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5764 del 24.02.2023; Cass. Sez. 2, 4.8.2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6714 del 19.03.2010; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003)

***4.** come ricordato, si tratta di fattispecie disciplinata dal “vecchio” art. 1124 c.c.: quindi, giustamente la Corte rileva che stante **l'identità di ratio delle spese di manutenzione, di ricostruzione delle scale ex art. 1124 cod. civ. e delle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente** (come ricordato oggi normativamente consacrata) , deve

dirsi che, al pari delle scale, l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune (tant'è che, come già evidenziato, dopo la legge n. 220 del 2012, esso – ascensore - è espressamente elencato nell'art. 1117 n. 3) cod. civ.) anche relativamente ai condòmini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condòmini ne fruiscono (come avviene nel caso di loro -anche potenziale – utilizzo per accedere alla copertura), con conseguente obbligo gravante altresì su detti partecipanti, in assenza di titolo espressamente contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20888 del 18/07/2023; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 23223 del 27.09.2018; Cass. Sez. 2, 20/04/2017, n. 9986; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14697 del 14/07/2015; Cass. Sez. 2, 10/07/2007, n. 15444; Cass. Sez. 2, 06/06/1977, n. 2328).

Dal generale al particolare. Alla luce della perimetrazione più sopra riferita, corretta appare la decisione della corte territoriale, posto che:

- il giudice del merito ha rilevato l'assenza della espressa deroga, nel regolamento condominiale, al criterio legale di ripartizione delle spese di sostituzione degli ascensori già esistenti, ai sensi dell'art. 1124 cod. civ. (per metà in proporzione al valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in proporzione al piano)
 - non si poteva ritenere deroga espressa al criterio legale il combinato disposto della norma regolamentare e della tabella allegata. Infatti:
 - la disposizione regolamentare intendeva solo determinare – oltre alle spese di consumo e a quelle ordinarie - il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria dell'ascensore, non già di sostituzione (ricadente, per orientamento consolidato, nell'art. 1124 cod. civ.);
 - in ogni caso il criterio di ripartizione veniva stabilito "in proporzione alla posizione in altezza del piano" (in parziale deroga all'art. 1123 cod. civ. ivi richiamato), senza perciò escludere del tutto talune unità immobiliari
- quindi, anche la mancata previsione dei millesimi a carico dei condòmini proprietari dei locali commerciali al piano terra disciplinata nella tabella allegata al regolamento è riferita alle medesime spese sopra menzionate, non alla sostituzione dell'ascensore
- i giudici di merito, risolutivamente, oltre a considerare che nel Regolamento condominiale non vi è alcuna convenzione che espressamente esoneri i proprietari dei locali commerciali dal partecipare a tali spese, hanno accertato che i proprietari dei medesimi hanno accesso al terrazzo condominiale utilizzando le parti comuni e l'ascensore
- l'assenza di espressa deroga nel regolamento condominiale non poteva esser sopperita dalla delibera assembleare, pur assunta, ma non assunta all' unanimità (per tutte: Cass. n. 5764 del 2023, cit.; Cass. n. 23223 del 2018, cit).

- spoglio del possesso subito dal singolo condomino per distacco dall' impianto di riscaldamento, all'esito di delibera dichiarata nulla dal tribunale : distacco dall' impianto centralizzato deliberato dall'assemblea in seguito alla singolarizzazione dell' impianto solitario, atto emulativo e obbligo di ripristino -

Del tutto singolare, ma non per questo meno interessante, la questione esaminata e decisa da **Cassazione civile sez. II, 04/12/2025, n.31678**,

La proprietaria di due unità immobiliari solitarie conveniva in giudizio innanzi al Tribunale il condominio nel quale le unità immobiliari dell'attrice risultavano ubicate, *lamentando lo spoglio del possesso dell'impianto di riscaldamento centralizzato operato dal condominio per aver disattivato il medesimo a seguito di delibera condominiale poi, annullata dal Tribunale con pronuncia passata in giudicato*. Chiedeva, dunque, il ripristino dell'impianto.

A fronte della domanda il condominio eccepiva l'intento emulativo dell'azione ex art. 833 cod. civ.

Il Tribunale, ritenendo trattarsi di richiesta possessoria, ordinava la reintegra nel possesso dell'impianto centralizzato.

Il condominio interponeva appello, che il giudice del gravame accoglieva, riqualificando la domanda come petitoria ed emulativa, la giudicava la pretesa quale abuso del diritto e rigettava l'istanza.

La condomina soccombente proponeva ricorso per Cassazione che la Corte accoglieva, enunciando il seguente principio di diritto: "Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 833 cod. civ., integra atto emulativo esclusivamente quello che sia obiettivamente privo di alcune utilità per il proprietario ma dannoso per altri, è legittima e non configura abuso del diritto la pretesa del condòmino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condòmini con delibera dichiarata illegittima, essendo irrilevanti sia l'onerosità per gli altri condòmini - nel frattempo dotatisi di impianti autonomi unifamiliari - delle opere necessarie a tale ripristino sia l'eventuale possibilità per il condòmino di ottenere eventualmente, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo".

Il giudizio veniva riassunto e la Corte di prossimità riconosceva alla condomina il diritto al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato: conformandosi alla sentenza di cassazione, *preso atto dell'illegittimità della delibera*, dichiarata illegittima ed annullata con sentenza passata in giudicato, *concludeva il secondo giudice che la di Gennaro ha diritto al ripristino dell'impianto*.

Avverso la suddetta pronuncia il condominio proponeva ricorso per cassazione, che – tuttavia – la Corte dichiarava inammissibile.

Con il primo (rigettato) motivo il condominio eccepiva il sopravvenuto difetto di interesse, ex art. 100 cod. proc. civ., in capo alla controricorrente, in quanto risulta impossibile rimettere in funzione il vecchio sistema di riscaldamento centralizzato, come anche realizzarne uno nuovo che sia perfettamente adeguato alla normativa vigente, sì che non sarebbe possibile per la controricorrente ottenere un risultato utile giuridicamente apprezzabile.

Motivo che la Corte riteneva privo di pregio, atteso che:

- per l'attribuzione alla parte del potere di agire in giudizio sono la **concretezza e l'attualità dell'interesse** di cui all'art. 100 cod. proc. civ., a presidio di un uso responsabile del processo (Cass. n. 16626 del 2016)
- occorre, perciò, la necessaria presenza della **possibilità di conseguire un risultato concretamente rilevante, non altrimenti ottenibile se non mediante il processo** e l'intervento necessario di un giudice;

- la concretezza dell'interesse all'agire processuale è misurata dall'**idoneità del provvedimento richiesto a soddisfare l'interesse sostanziale protetto**, da cui il primo muove, e in tale aspetto l'interesse ad agire è manifestazione del principio di economia processuale;
- nella medesima prospettiva si pone la risalente e ricorrente affermazione dell'**indispensabilità di un interesse attuale, coordinato ad una posizione giuridica già sorta** in capo all'interessato e tale che la sua effettiva esistenza escluda il carattere meramente potenziale della lesione, onde evitare che la tutela venga richiesta in vista di situazioni future o meramente ipotetiche (cfr., ex plurimis, Cass. n. 487 del 1980; Cass. n. 6177 del 1985; Cass. n. 1897 del 1988; Cass. n. 10062 del 1998; Cass. n. 13293 del 1999; Cass. n. 5635 del 2002; Cass. n. 24434 del 2007)
- Questo principio dell' "attualità" viene temperato,
 - essendo – dice la Corte - difficile negare che la certezza giuridica sia un bene cui ogni parte possa aspirare, sempre con il limite dell'inammissibilità di azioni autonome di mero accertamento di fatti giuridicamente rilevanti, perché **solo l'intera fattispecie**, una volta perfezionatasi, può nella sua interezza costituire oggetto di accertamento (ex aliis, Cass. n. 10039 del 2002; Cass. n. 2051 del 2011; Cass. n. 18511 del 2017);
 - è pacifico, poi, che **l'interesse ad agire, in quanto condizione dell'azione, deve sussistere sino al momento della decisione** (cfr. fra le tante Cass. n. 6130 del 2018; Cass. n. 11204 del 2017; Cass., SS.UU., n. 25278 del 2006), per cui vanno apprezzati anche i fatti sopravvenuti all'esercizio dell'azione o alla proposizione del gravame, che possono determinare il venir meno dell'interesse, pur originariamente sussistente, ogniqualvolta, **a fronte del mutato contesto fattuale e giuridico**, la pronuncia o la sua rimozione sarebbero improduttive di conseguenze (da ultimo: Cass. n. 20250 del 2020)
 - qualora l'attore abbia chiesto l'accertamento di un diritto e la conseguente condanna del convenuto ad un fare, **la circostanza che nel corso del giudizio sia divenuta impossibile l'esecuzione della prestazione non determina la cessazione** della materia del contendere né fa estinguere l'interesse ad agire (Cass. n. 28100 del 2017; Cass. n. 23476 del 2010).

Facendo applicazione pratica di questi principi risulta che non può negarsi il perdurante interesse della ricorrente ad ottenere non l'accertamento di un mero fatto bensì una pronuncia che accerti **se gli atti e le omissioni compiuti dal Condominio avendo reso il servizio di riscaldamento centralizzato inutilizzabile, successivamente all'ordine giudiziale** contenuto nella sentenza della Corte di Appello quale giudice del rinvio, **siano o meno lesivi del diritto soggettivo di ciascun condòmino** – che non si sia dotato di impianto autonomo di riscaldamento - proprio per il suo carattere di entità di gestione dei servizi comuni: dunque, sotto questo specifico profilo, sussiste sicuramente l'interesse ad agire.

Anche perché, precisa la Corte, con la decisione che ha disposto il rinvio è stato esattamente perimetrato l' **ambito dell'atto emulativo**: un tanto si ha **esclusivamente quando lo stesso sia obiettivamente privo di alcune utilità per il proprietario, oltre ad essere dannoso per altri**.

Conseguentemente, si è affermato, *non è abuso del diritto la pretesa del condòmino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condòmini con delibera*

dichiarata illegittima, essendo irrilevanti sia l'onerosità per gli altri condòmini delle opere necessarie a tale ripristino sia l'eventuale possibilità per il condòmino di ottenere eventualmente, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo, ha determinato il sorgere dell'obbligo ripristinatorio del servizio di riscaldamento centralizzato, e non può valere a porre nel nulla detta statuizione, neanche la circostanza che nel frattempo tutti i condòmini – ad esclusione della parte controricorrente – si siano dotati di impianti autonomi unifamiliari. Aspetti, peraltro, quelli da ultimo richiamati che si ponevano fuori dal perimetro di accertamento del giudice del rinvio, "dovendo escludersi che il giudice possa compiere una valutazione comparativa discrezionale fra gli interessi in gioco ovvero formulare un giudizio di meritevolezza e di prevalenza fra l'interesse del proprietario e quello di terzi" (Cass. n. 1209/2016, cit.): come risulta facilmente intuibile si tratta di principio che presenta una specifica rilevanza – anche sotto il profilo dell'individuazione di un principio generale – in ambito condominiale, anche in considerazione della limitazione del potere di verifica assegnato al giudice dell'impugnazione al solo controllo di legittimità della delibera, ed all'estensione sua estensione a quello in merito, ma solo sotto l'esclusivo ambito dell'eccesso di potere, che in sé comprende anche il c.d. conflitto di interessi.

Nel caso di specie conferma la Corte) **non** si controverte dell'ipotesi di **legittima deliberazione del distacco** generalizzato dell'impianto centralizzato, che avrebbe comportato l'altrettanto legittima dismissione di esso ovvero della diversa ipotesi di distacco autorizzato dei singoli condòmini (sulla legittimità della rinuncia di un condòmino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento: Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19893 del 29/09/2011; Cass. Sez. 2, 13 novembre 2014, n. 24209), ma solo del **ripristino di un servizio illegittimamente compresso** o eliso dall'assemblea.

Anche anche nella precedente vigenza dell'art. 1118 cod. civ., spettava comunque **ai condòmini dotatisi di impianto autonomo unifamiliare assicurare il loro contributo per la conservazione dell'impianto centralizzato** illegittimamente dismesso, al fine di assicurare l'esercizio del diritto alla condòmina dissenziente.

Da ciò l'infondatezza del ricorso.

- impugnazione della delibera assembleare che approva i c.d. "bilanci": l'art. 1118 c.c. dispone (ex art. 11 preleggi) solo per l'avvenire. Autorizzazione al distacco dall'impianto centralizzato e assenza di squilibri nei consumi. -

Interessante riaffermazione quella distesa da **Cassazione civile sez. II, 04/12/2025, n.31739**: l'impugnate deduceva l'erronea ripartizione delle spese di riscaldamento addebitate per l'intero, senza distinguere tra spese di conservazione dell'impianto e le altre spese, non considerando che la sua unità immobiliare era distaccata dall'impianto di riscaldamento centralizzato sin dal 2001, distacco ritualmente e tempestivamente comunicato.

Il Tribunale ha respinto la domanda dell'attrice, statuizione successivamente confermata dalla Corte d'Appello.

Secondo la Corte territoriale

- la giurisprudenza all'epoca della delibera impugnata e poi la legge 220 del 2012, in vigore dal 18 giugno 2013, ammettono, sì, la **possibilità per il singolo condòmino di distaccarsi**

dall'impianto di riscaldamento, ma a condizione (a) che il condomino interessato sia autorizzato dagli altri condomini o fornisca la prova che dal distacco non derivino notevoli squilibri all'impianto centralizzato o (dunque, alternativamente e non congiuntamente) aggravio di spesa per gli altri condomini, (b) che il condomino distaccante avvisi preventivamente i condomini, anche mediante invio di documentazione tecnica attraverso la quale possano acquisire la prova della sussistenza delle condizioni del distacco e l'onere della prova non può che gravare sul condomino che intende esercitare la facoltà di distacco

- la Corte d'Appello ha quindi concluso che, in assenza di autorizzazione da parte degli altri condomini e in difetto di prova di preventiva adeguata informazione da parte del condomino al condominio alla data di assunzione della delibera impugnata, il riparto delle spese e dei consumi non poteva che avvenire prescindendo dal distacco operato di fatto dall'attrice.

L'unico motivi di ricorso per Cassazione deduceva la violazione e falsa applicazione degli artt. 11 disp. prel. c.c., 1118, quarto comma c.c., come interpretato da costante giurisprudenza della Corte di cassazione, 1123, secondo comma, 1137, 1373 c.c.: delle due l'una (a) o il Condominio contestava il fatto dell'avvenuto distacco oppure, (b) oppure, non contestando né l'effettività né la legittimità, avrebbe dovuto redigere i bilanci consuntivi tenendo in considerazione che la condomina non fruiva più del servizio.

Erroneamente, poi, in violazione dell'art. 11 disp. prel. c.c. sono stati applicati al distacco della condomina, avvenuto nel 2001, presupposti di validità e di efficacia presunti dall'art. 1118 c.c. novellato e quindi applicabili solo a distacchi avvenuti nella vigenza della legge 220/2012, ossia dopo il 18 giugno 2013.

La Corte giustizia il motivo, ritenendolo infondato, atteso che:

- secondo il ragionamento della ricorrente, prima dell'entrata in vigore della legge 220/2012 il condomino vantava un diritto potestativo al distacco dall'impianto di riscaldamento non subordinato ad alcun presupposto
- al contrario, se è vero che la giurisprudenza di questa Corte ha affermato, **prima** della entrata in vigore della legge 220/2012, che il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, ha però puntualizzato, con orientamento precedente al 2001, che la rinuncia unilaterale al riscaldamento è legittima se l'interessato dimostri che dal suo operato non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio (cfr. in tal senso, ad esempio, Cass., n. 1775/1998 e Cass. n. 1597/1995
- è, quindi, nel giusto al Corte di Appello laddove afferma che *la giurisprudenza all'epoca della delibera impugnata ammetteva la possibilità per il singolo condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato a condizione che fosse stato autorizzato dagli altri condomini o avesse fornito la prova che dal distacco non derivassero notevoli squilibri all'impianto centralizzato o aggravio di spesa per gli altri condomini.*

In concreto: il distacco dall'impianto centralizzato è stato *autorizzato*, come sostiene la stessa ricorrente, il 22 ottobre 2018 e la medesima **non ha provato**, per il periodo in relazione al quale

sono state deliberate le spese oggetto del presente giudizio (*ossia dal 2003 al 2007*, dunque, prima dell'autorizzazione al distacco), la mancanza di aggravii di spese e di squilibri

- un problema che va segnalato: oneri condominiali ed abusiva duplicazione del titolo-

Di **Cassazione civile sez. II, 04/12/2025, n.31752** merita di essere ricordato il problema evidenziato nell'intestazione.

Venivano chiesti (ed emessi) due decreti che ingiungevano al condomino il pagamento di due diversi importi (per diverso titolo reclamabili).

Il condomino ha proposto opposizione avverso entrambi i decreti ed il giudice di pace rigettava l'opposizione confermando i decreti ingiuntivi.

Nell'appello veniva dedotta (ed è per questo profilo che la fattispecie merita di essere segnalata) ***l'omessa pronuncia da parte del giudice di primo grado sulla doglianza relativa all'indebito frazionamento dell'azione monitoria, in quanto la pretesa del Condominio si fondava sul medesimo titolo, ossia sull' unica delibera assembleare***, con la quale erano stati approvati il bilancio consuntivo e bilancio preventivo .

Il Tribunale riteneva fondati i primi due motivi di appello, dichiarando assorbiti i restanti ed così revocando i decreti ingiuntivi:

- le due domande azionate dal condominio in via monitoria attengono al medesimo rapporto, ossia l'espletamento dell'attività dell'amministratore condominiale con riferimento alla vertenza in atto con un conduttore dello stabile e hanno in comune il medesimo fatto costitutivo, ossia la delibera condominiale di approvazione dei bilanci consuntivo e preventivo
- il Condominio, quindi, ha posto in essere un **abuso dello strumento processuale, avendo duplicato l'iniziativa giudiziale in assenza di un concreto interesse**, per l'effetto, ritenendo improcedibili le domande.

Non incontriamo una decisione sul merito della questione (che – comunque – era opportuno evidenziale) posto che la Corte dichiara inammissibile il ricorso per ragioni di ordine squisitamente processuale, precludendo – dunque – la decisione sul merito della questione afferente l' addotta, illegittima, duplicazione del credito.

- lastrico solare e “presunzione di condominialità” (rectius, criterio di attribuzione): superamento della presunzione in relazione alla previsione contraria manifestata nell'atto costitutivo -

Principi noti quelli definiti da **Cassazione civile sez. II, 04/12/2025, n.31759**: si discuteva della richiesta – avanzata dagli attori - di dichiarare la comproprietà del locale cisterna al piano cantinato di un immobile con contestuale condanna della convenuta al rilascio della quota di proprietà dell'attrice e alla rimozione dei manufatti realizzati nei suddetti locali, nonché al risarcimento dei danni per il mancato godimento del bene. Alla richiesta opponeva la convenuta la riconvenzionale di accertamento dell'acquisto per usucapione del locale utilizzato come "cantinola"; e, in ogni caso, proponeva domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà comune del lastrico solare

dell'edificio, con conseguente dichiarazione dell'illegittimità delle opere realizzate dall'attrice sul medesimo e condanna alla loro rimozione.

Il Tribunale, in accoglimento delle domande riconvenzionali della convenuta, dichiarava che il lastrico solare era comune alle parti e che era maturato l'acquisto per l'usucapione della cantina.

L'attrice soccombente appellava la sentenza del Tribunale, che accoglieva, per quanto di ragione, l'appello principale e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata", rigettava la domanda riconvenzionale formulata in ordine alla proprietà comune del lastrico solare", ciò in quanto *dai titoli risultava che l'originario proprietario aveva venduto il terrazzo al secondo piano all'odierna attrice (oggi controricorrente, ndr) e non vi è dubbio che tale terrazzo si identifica con il lastrico di cui si discute.*

L'appellata (soccombente, dopo la vittoria in primo grado) ricorreva per Cassazione, senza – tuttavia – trovare ascolto da parte del giudice di legittimità, in ragione della seguente progressione argomentativa:

- veniva dedotta la violazione degli artt. 1117 e 2697 c.c.,
 - avendo al Corte di appello ritenuto che il lastrico solare non fosse di proprietà comune ad entrambi i comproprietari dell'edificio, bensì di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento posto al primo piano, operando un travisamento dei titoli e delle risultanze documentali;
 - la corretta lettura dei titoli di provenienza avrebbe imposto la conferma della statuizione del giudice di primo grado;
 - tutti gli atti di trasferimento, infatti, facevano preciso richiamo alle schede di frazionamento, schede di frazionamento che offrono la prova che nella vendita del primo piano dell'edificio non era ricompreso il lastrico di copertura, essendo compreso soltanto un piccolo terrazzo sopraelevato rispetto al lastrico; pertanto, andava ribadita la proprietà comune del lastrico in capo a entrambi i proprietari dell'edificio;
 - nel merito della prospettazione giuridica ricordava la ricorrente che “la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il lastrico solare è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani, ove non risulti il contrario in modo chiaro e inequivoco dal titolo”.

A questa progressione argomentativa oppone la Corte coerenziatrice:

- la **Corte d'Appello è consapevole che il lastrico solare è bene comune, rientrando appunto tra i beni che l'art. 1117 c.c. indica quali comuni**
- è proprio l' art. 1117 c.c., precisa (coerentemente e correttamente) la Corte d'Appello, prevede che **il contrario possa risultare dal titolo**
- in concreto (sottolinea la Corte) è proprio a questa situazione (di contrarietà risultante dal titolo) alla quale va ricondotta la fattispecie oggetto di causa, laddove
 - il titolo di acquisto della società ricorrente e la precedente scrittura, con la quale l'unico originario proprietario aveva costituito un condominio, comprendono espressamente e in modo specifico il "terrazzo al secondo piano" che corrisponde al menzionato lastrico solare oggetto di causa

- una corrispondenza di tal fatta corrispondenza, evidenzia correttamente la Corte di Appello, trova conferma nella descrizione dello stato dei luoghi operata dal consulente tecnico d'ufficio, con l'ausilio di planimetrie e materiale fotografico, nonché nelle mappe catastali allegata alla suddetta scrittura del 1981
- più che correttamente il giudice di prossimità ha precisato che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, **per stabilire se sussiste un titolo contrario alla presunzione di comunione bisogna fare riferimento al primo atto di trasferimento** di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto e se, in occasione della prima vendita, la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa rientrare nel novero di quelli comuni (in tal senso Cass. n. 20693/2018 citata dal giudice d'appello, nonché da ultimo Cass. n. 14714/2025).

Da tutto ciò il rigetto del gravame che, inammissibilmente, si distende in una “lettura alternativa dei titoli di provenienza”, inammissibile in sede di legittimità.

- nullità della delibera ed installazione dell'ascensore in proprietà solitaria: la c.d. presunzione di condominialità-

Di particolare, ricorrente, interesse il dictum di **Cassazione civile sez. II, 05/12/2025, n.31852**, L'attore condomino convenne davanti al Tribunale il Condominio e venti condòmini, chiedendo la declaratoria di *nullità o l'annullamento della delibera assembleare* con cui era stata decisa *l'istallazione di un ascensore su una striscia di terreno che egli assumeva essere di sua proprietà esclusiva*.

Sosteneva di essere proprietario di un'unità immobiliare, donatagli dal padre situata al piano rialzato della scala B dell'edificio condominiale C/3 (che, a sua volta, faceva parte di un complesso costituito da più condominii). Posteriormente a detta scala vi era un striscia di terreno, prospiciente la sua abitazione e le altre situate sullo stesso piano rialzato, area in comproprietà indivisa tra i condòmini delle unità. In ogni caso assumeva di aver usucapito la proprietà dell'area.

Il Condominio e dieci condòmini, costituendosi, chiesero il rigetto della domanda; altri dieci condòmini rimasero contumaci.

Il Tribunale respinse la domanda, ma la Corte d'Appello accolse il gravame e dichiarò nulla la delibera.

La Cassazione, peraltro, in accoglimento del primo motivo di ricorso del Condominio e di alcuni condòmini, cassò con rinvio la sentenza d'appello per nullità degli atti del giudizio e della sentenza medesima a causa della *mancata comunicazione al difensore degli appellati del provvedimento*, emesso fuori udienza, di anticipazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

Il giudizio veniva riassunto e la Corte d'Appello del rinvio, nel contraddittorio del Condominio e di alcuni condòmini e in contumacia di altri condòmini, accoglieva l'appello e, in riforma della sentenza di primo grado, dichiarava *"la nullità della delibera rispetto all'installazione dell'ascensore sulla striscia di terreno, situata sul lato posteriore della scala B dell'edificio C/3, adiacente le proprietà immobiliari del piano rialzato contraddistinte come unità abitative in quanto di comproprietà esclusiva di dette unità abitative"*.

Alcuni dei condomini proponevano ricorso per cassazione: cale qui esaminare la problematica connessa alla dedotta violazione dell'art. 1117 c.c. (rinvio, all'interessante lettura della decisione per l'approfondimento di ulteriori, pur interessanti questioni, non strettamente inerenti alla presente disamina).

Sostenevano i ricorrenti che alla *striscia di terreno oggetto di contestazione giudiziale si accede da una porta sul pianerottolo condominiale, scendendo cinque gradini*: i rogiti dei proprietari degli appartamenti del piano rialzato **non contengono alcuna riserva di proprietà** a favore di essi, sicché la striscia di terreno deve ritenersi di proprietà condominiale ex art. 1117 c.c., secondo la consueta interpretazione della giurisprudenza di legittimità.

Motivo, a detta dei giudici di legittimità, infondato:

- l'art. 1117 c.c. stabilisce che sono oggetto di **proprietà comune** dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, **se il contrario non risulta dal titolo**, le cose elencate nei nn. 1, 2 e 3 della stessa disposizione
- fondamento della situazione di condominialità risiede nel **rapporto di accessorietà necessaria** che lega alcune parti comuni (quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c.) ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso (Cass. nn. 884/2018)
- le Sezioni Unite (sentenza n. 7449 del 1993) hanno chiarito che l'art. 1117 c.c., contrariamente a quanto affermato dalla precedente giurisprudenza, **non formula una presunzione legale di comunione**, ma si limita a stabilire che i beni in esso elencati sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva sulla base di un titolo contrario, che può essere costituito o dal **regolamento contrattuale** o dal **complesso degli atti di acquisto** delle singole unità immobiliari o, infine, dall'**usucapione**: in pratica si innerva un "criterio legale di attribuzione"
- l'operatività di tale meccanismo presuntivo (secondo l'accezione sopra indicata), si sostanzia
 - sia nella **destinazione all'uso comune della "res"**,
 - sia **nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo**,
- e **dispensa il condominio dall'onere di provare il suo diritto** (autodeterminato) attraverso la cosiddetta "probatio diabolica", mentre spetterà al singolo condomino, che pretenda di essere titolare esclusivo di un bene comune ex art. 1117 c.c., dare la prova della sua proprietà esclusiva
- ciò perché, in tema di condominio negli edifici, per **tutelare** la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. **non** è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la **rivendicazione** la comproprietà del medesimo, essendo **sufficiente**, per presumerne la natura condominiale, **che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, cioè che sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva** dei singoli condòmini, in rapporto con queste come da accessorio a principale, mentre spetta al condòmino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova (Sez. 2, Sentenza n. 15372 del 01/12/2000; Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 07/05/2010; Sez. 2, Sentenza n. 9035 del

05/05/2016, in motivazione; Sez. 2, Ordinanza n. 20593 del 07/08/2018, Sez. 2, Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020 ; Sez. 2, Ordinanza n. 1615 del 16/01/2024, Rv. 669934 - 02).

Al solito, dalla teoria alla pratica.

Considerato l'ambito dell' onere probatorio (solo attitudine funzionale strumentalmente collegata al "servizio" delle proprietà esclusive) il dictum del giudice d'appello è coerente con le disposizioni in tema di proprietà condominiale delle parti comuni, lì dove, alla stregua di un *giudizio di fatto* adeguatamente motivato e privo di vizi logici, evidenzia che *l'attore ha provato di essere (com)proprietario, insieme con i proprietari di altri interni, della striscia di terreno sul retro del condominio* in base al titolo di acquisto o, comunque, in virtù di usucapione, e di avere quindi diritto a domandare l'annullamento della delibera dell'assemblea riguardante l'installazione di un ascensore sulla detta striscia di terreno (di proprietà solitaria) sul retro del plesso condominiale.

- condanna alla rimozione di un cancello che impediva l'accesso alla proprietà solitaria. Accertamento, in fatto, della condominialità ex art. 1117 c.c. -

Ancora di 1117 c.c. si occupa **Cassazione civile sez. II, 07/12/2025, n.31913**: i proprietari di unità immobiliari - villini a schiera - facenti parte del blocco "A" di un complesso condominiale, chiedevano la condanna dei proprietari di ulteriori unità immobiliari ricomprese nel medesimo blocco del complesso condominiale alla rimozione di un cancello apposto sulla strada condominiale di penetrazione ai villini di proprietà individuale, nonché al risarcimento del danno.

Secondo gli attori, tramite l'apposizione del cancello, i convenuti avevano inglobato la parte finale della strada, interdicendone l'uso agli altri condomini.

La Corte di appello, adita da un solo degli originari attori, in accoglimento gravame, ha riconosciuto la natura condominiale della strada, condannando i convenuti alla rimozione del cancello e al risarcimento del danno, sul presupposto che:

- a) la mancata impugnazione della sentenza di primo grado, da parte di due degli originari attori, non incide sull'ammissibilità dell'appello,
- b) la Corte di merito richiama la descrizione del complesso edilizio ricavabile dalla consulenza tecnica e conclude nel senso che "esiste una relazione di accessorietà", che "*strutturalmente e funzionalmente lega sin dalla realizzazione del complesso edilizio la strada di penetrazione, nella sua intera consistenza materiale, alle singole unità immobiliari cui solo da essa è possibile accedere*";
- c) si riconosce la condominialità della strada in forza della previsione stabilita al n. 3 dell'art. 1117, versione previgente, di cui si assume il carattere esemplificativo e non tassativo (cose che servono – come già destinati – al godimento comune);
- d) si ricorda che la presunzione, posta da tale norma (applicabile anche ai condomini orizzontali), può essere superata solo da contraria previsione del titolo costitutivo del condominio;
- d) nella specie, tuttavia, *non è stato prodotto il titolo costitutivo del condominio*, che è pacificamente anteriore agli atti di acquisto delle parti in causa, né gli atti di acquisto degli appellati contengono indicazioni contrarie alla presunzione di condominialità; anzi essi contemplano, per previsione espressa, il trasferimento delle parti comuni secondo il regolamento condominiale trascritto (regolamento allegato all'atto notarile);

e) ulteriore conferma della natura condominiale si ricava da ulteriori *previsioni del regolamento* di condominio, che sono trascritte nella sentenza;

f) *né si rinviene una contraria previsione del titolo*, che era onere degli appellati produrre, mentre gli stessi non solo non hanno assolto a tale onere, ma hanno anzi sostenuto che non risulta da nessun titolo che la strada fosse di proprietà della società costruttrice;

I convenuti soccombenti in appello proponevano ricorso per cassazione, che la Corte rigettava affermando i seguenti principi di diritto, che par sufficiente richiamare, dopo aver perimetrato l'ambito dell'accertamento del fatto.

- in tema di condominio negli edifici, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, **non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale** e, quindi, senza mettere in discussione - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti (Cass. S.U., n. 25454/2013)
- "In tema di limiti soggettivi del giudicato, gli artt. 1306 e 1310 c.c. - che con riferimento alle obbligazioni solidali, e quindi a un rapporto con pluralità di parti ma scindibile, prevedono che **i condebitori** i quali non abbiano partecipato al giudizio tra il creditore e altro condebitore **possano opporre al primo la sentenza favorevole** al secondo (ove non basata su ragioni personali) - costituiscono espressione di un **più generale principio**, operante "a fortiori" con riguardo a rapporti caratterizzati da inscindibilità, secondo cui alla **parte non impugnante si estendono gli effetti derivanti dall'accoglimento dell'impugnazione proposta da altre parti contro una sentenza sfavorevole** emessa nei confronti di entrambi" (Cass. n. 26992/2018; n. 12260/2009)
- "In tema di condominio, costituisce **valutazione in fatto**, sottratta al giudizio di legittimità ove adeguatamente motivata, **l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui è destinato, rientri tra quelli condominiali oppure sia di proprietà esclusiva** di uno dei condomini" (Cass. n. 11195/2010)
- nello stesso senso è stato chiarito che in tema di condominio negli edifici, **l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c.** ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al **servizio esclusivo di una o più unità immobiliari**, 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 -, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da **escludere l'alienazione del diritto di condominio, non** rilevando a tal fine quanto stabilito nel **regolamento condominiale**, **salvo** che si tratti di **regolamento allegato** come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di **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. 21440/2022)

- proprio perché la questione relativa alla superabilità o meno della presunzione di proprietà comune, implica l'**interpretazione della volontà contrattuale**, essa si pone in relazione agli artt. 1362 seg. cod. civ. e non all'art. 1117 cod. civ. (Cass. n. 16022/2002).

- diritto di passaggio su viale condominiale per comproprietà o diritto di servitù? Legittimazione concorrente con quella dell'amministratore dei singoli condomini per la tutela delle parti comuni, meglio, dei diritti inerenti agli stessi -

Di questione ricorrente (legittimazione concorrente con quella dell' amministratore dei singoli condomini), **Cassazione civile sez. II, 09/12/2025, n.32031**

La società attrice, rilevato che il Condominio le impediva il passaggio con mezzi su un viale condominiale in relazione al quale la stessa riteneva di vantare il diritto di comproprietà ovvero, in subordine, il diritto di servitù di passo, ha citato il predetto Condominio dinanzi al Tribunale, al fine di sentir accertare nei suoi confronti il diritto di comproprietà sul viale comune, ovvero, in subordine, l'esistenza del diritto di passaggio, anche con automezzi, a favore dei fondi di sua proprietà, sul viale comune, per averla l'attrice acquisita per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c., ovvero, in via ancora più gradata, per usucapione, il tutto con condanna di parte Il Tribunale (nella resistenza del condomini) rigettava la domanda di accertamento della comproprietà, parimenti accogliendo quella di accertamento dell'avvenuta costituzione della servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia.

1) integrazione del contraddittorio e legittimazione concorrente.

La Corte di Appello adita con gravame principale ed incidentale, dichiarava la nullità del giudizio di primo grado e della sentenza emessa all'esito dello stesso, con rimessione degli atti al primo giudice, *rilevando d'ufficio la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condòmini del Condominio appellante.*

L'attrice proponeva ricorso per Cassazione, che – tuttavia – la Corte rigettava.

Sulla premessa, per quel che riguarda la rilevazione di ufficio della mancata integrità del contraddittorio, precisa la Corte che l'obbligo del giudice di stimolare il contraddittorio sulle questioni rilevate d'ufficio, stabilito dall'art. 101, secondo comma, c.p.c., riguarda non già le questioni di solo diritto, ma quelle di fatto ovvero quelle miste di fatto e di diritto, che richiedono non una diversa valutazione del materiale probatorio, bensì prove dal contenuto diverso rispetto a quelle chieste dalle parti ovvero un'attività assertiva in punto di fatto e non già mere difese (cfr., per tutte Cass. n. 27853/2025): la Corte rilevava di ufficio una questione giuridica e, dunque, non risultava necessario la previa segnalazione alle parti.

Ciò posto (ed escluso) per quel che riguardo lo specifico oggetto della presente disamina, la corte affronta il problema della **legittimazione passiva dell'amministratore del condominio**, che viene risolto secondo consolidati arresti.

- la difesa della ricorrente,
 - parte dal presupposto che la **mancata attribuzione della personalità giuridica al condominio da parte del legislatore non impedisca di considerare lo stesso come autonomo centro di imputazione di diritti ed interessi,**

- per l'effetto sostiene che l'art. 1130, primo comma, num. 4, c.c., nel testo vigente all'epoca dei fatti per cui è causa, secondo cui l'amministratore del condominio deve "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio",
- secondo i ricorrenti ciò determina l'attribuzione all'amministratore allo stesso la legittimazione attiva e passiva nelle cause riguardanti non solo le aggressioni materiali alla cosa comune, ma anche le rivendicazioni giuridiche, provenienti da terzi o da condòmini; tale interpretazione, oltre che conforme alla lettera della legge, la quale menziona espressamente i "diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio", sarebbe altresì coerente con i principi di ragionevole durata del processo e di economia processuale, oltre che con la garanzia costituzionale del diritto di azione e con l'idea attuale del diritto di proprietà, da esercitarsi secondo i doveri di cooperazione e buona fede.

Da ciò, secondo i ricorrenti, l'erroneità del rilievo d'ufficio della mancata integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condòmini.

Tesi e ricostruzione che la Corte smentisce, atteso che:

a. le Sezioni Unite (cfr. Cass., Sez. Un., n. 10934/2019) hanno effettuato una ricognizione della normativa vigente sulla tematica in questione, osservando, tra l'altro, che il diritto dell'amministratore "si aggiunge" a quello dei condòmini "a tutela dei beni dei quali sono comproprietari, insidiati da azioni illegittime di altri condòmini o di terzi (Cass. n. 11106 del 12/12/1996; 9629/91).

b. non potrebbe, dice la Corte, essere diversamente poiché

1) si discute di *diritti reali*;

2) sussistono molteplici realtà condominiali in cui *non è imposta obbligatoriamente la nomina di un amministratore* (art. 1129 comma 1 c.c.);

3) *difetta una precisa scelta del legislatore che investa esplicitamente ed esclusivamente il condominio (e il suo amministratore) del potere di difendere le parti comuni (e i riflessi sulla proprietà dei singoli)*".

c. come arrestato ancora, dalla SS.UU. "allorquando si sia in presenza di cause introdotte da un **terzo** o da un **condòmino** che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a **parti comuni del fabbricato**, e che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale",

d. infatti:

d.1. "non sarebbe concepibile la **perdita parziale o totale** del bene comune senza far **salva la facoltà difensiva individuale**"

d.2. coerentemente con tali premesse, si è ritenuto che "occorre **integrare il contraddittorio** nei riguardi di tutti i condòmini qualora il **convenuto ecepisca la proprietà esclusiva** formulando un'apposita domanda riconvenzionale volta ad ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato che mette in discussione la comproprietà degli altri soggetti" e che "altrettanto vale allorché vi sia espressa azione in tal senso contro il condominio".

Si arriva, così, alla sintesi:

- non si può prescindere dalla considerazione della titolarità dei diritti reali sulle cose comuni, titolarità che spetta ai singoli condòmini e non al condominio

- allo stato difetta una precisa scelta del legislatore che investa esplicitamente ed esclusivamente il condominio (e il suo amministratore) del potere di difendere le parti comuni (e i riflessi sulla proprietà dei singoli)
- questa conclusione non è smentita dall'appiglio normativo di cui all'art. 1130, primo comma, n. 4, c.c., che richiama i "*diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio*": si tratta di dizione "generica" e non univocamente estensibile, in particolare, ai diritti reali sulle cose comuni, di cui, come sopra si è visto, sono titolari i singoli condòmini.
- ad oggi la formulazione della norma è mutata, facendo essa attualmente riferimento alle "**parti comuni dell'edificio**" e non più ai "**diritti inerenti**" alle stesse.

La sintesi:

1) se viene in considerazione la richiesta, anche riconvenzionalmente avanzata, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene comune va integrato il contraddittorio con tutti i condòmini, a differenza di quanto avviene in caso di mera eccezione, che non importi l'accertamento della proprietà;

2) va escluso che sussista in capo all'amministratore una "rappresentatività sufficiente perché possa "difendere" l'appartenenza al condominio dei diritti inerenti alle parti comuni", escludendo quella concorrente del singolo condòmino solitario

*

2) sull' art. 1131 c.c.

Rileva (riepliega) al proposito la Corte:

- ex art. 1131, secondo comma, c.c., l'amministratore del condominio "**può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio**" e che detta disposizione ha il fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio, dal lato attivo e passivo, e va letta dunque alla luce del predominante potere assembleare nella vita del condominio e della titolarità dei diritti controversi (cfr. Cass., Sez. Un., n. 10934/2019). L'amministratore (organo esecutivo), in questo senso, è mero esecutore delle delibere assunte dall'organo di governo (cioè, l'assemblea)
- la **legittimazione passiva concorrente dell'amministratore rispetto a quella dei singoli condòmini** impediva che la Corte del merito, anziché rimettere la causa al primo giudice per l'integrazione del contraddittorio, dovesse definire il giudizio sulle prime tre domande - di natura reale - proposte dalla società ricorrente con una declaratoria di inammissibilità per difetto di legittimazione passiva ovvero con un rigetto della domanda per difetto di titolarità sul piano sostanziale, e ciò tanto più in quanto l'appello principale era stato proposto anche da due condòmini.

- pagamento della fornitura di energia elettrica e incompetenza territoriale: ferma restando la tutela consumeristica: domicilio del condominio o dell'amministratore che lo governa? Il foro del consumatore è quello "dove lo stabile condominiale" si trova -

Di Cassazione civile sez. III, 10/12/2025, n.32083 cale parlare per il diretto collegamento tra foro del consumatore e tutela consumeristica: qual è la "sede" del condominio?

Il Tribunale rigettava l'opposizione proposta da Condominio avverso il decreto ingiuntivo richiesto, e concesso, per il pagamento del corrispettivo per la fornitura di energia elettrica. La sentenza esaminava in via preliminare l'eccezione di incompetenza territoriale proposta dall'opponente, non ritenendola fondata.

Il condominio l'aveva prospettata assumendo che erroneamente era stato adito il Tribunale ove era collocato lo stabile condominiale anziché il Tribunale ove aveva domicilio l'amministratore pro tempore dello stesso.

Rilevava il tribunale che 'la regola del domicilio dell'amministratore p.t....è giustificata per le notifiche e le comunicazioni degli atti processuali....(ma) **non** può giustificarsi in ordine alla **competenza** che, viceversa, necessita di criteri di individuazione certi e predeterminati

Il condominio ha proposto istanza di **regolamento facoltativo** di competenza assumendo la violazione e falsa applicazione dell'art. 66-bis D.Lgs. n.205/2006, dell'art. 19 c.2. c.p.c. (società non aventi personalità giuridica che hanno sede dove svolgono l'attività in modo continuativo) e dell'art. 16 Cost., lamentando che erroneamente la competenza territoriale era stata individuata con riferimento al luogo ove lo stabile insiste e non, al contrario, con riferimento al luogo ove ha domicilio l'amministratore condominiale.

Queste le ragioni del rigetto del regolamento:

- nella specie, la resistente ha inizialmente agito in giudizio per ottenere il pagamento del corrispettivo di forniture di gas in forza di un contratto di somministrazione concluso con il condominio
- al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cass. n.14410/2024, Cass. n.10679/2015)

La questione da decidere riguarda **esclusivamente l'individuazione della effettiva sede/domicilio dello stesso**. Infatti:

- la competenza territoriale inderogabile di cui al citato art. 66-bis cod. cons. si determina in capo al giudice del luogo di residenza o di domicilio del consumatore, se ubicati nel territorio dello Stato
- il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti e che all'amministratore è attribuita solo limitata facoltà di agire e resistere in giudizio nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea (Cass. S.U. n.10934/2019).

Quindi, ai fini della competenza, pertanto, ciò che ancora ad un Foro la parte complessa 'Condominio':

a. non può che essere il **luogo ove si concentrano gli interessi di tutti i partecipanti indistintamente**

b. non certo quello non quello ove ha residenza o domicilio il suo rappresentante dotato di alcune facoltà specifiche;

c. tale luogo non può che identificarsi con quello ove lo stabile si trova poiché ivi è ravvisabile in concreto il centro degli interessi di tutti i singoli condomini (Cass. n.12416/25) ed ove avvengono, tra l'altro, le forniture e l'erogazione di tutti servizi.

d. la rilevanza del domicilio dell'amministratore pro tempore, cui vorrebbe fosse dato rilievo la parte ricorrente, si giustifica invece solo per le notifiche e le comunicazioni degli atti processuali, stante in tal caso la necessità di assicurare la certa conoscibilità degli atti da parte del condominio in capo ad un unico soggetto che lo rappresenta.

Da queste sistemiche considerazioni il rigetto del regolamento facoltativo di competenza: foro del consumatore – condominio e quello dove il condominio si trova.

- condominio e responsabilità solidale verso il dipendente dell'impresa che ha eseguito lavori all'interno dell'immobile condominiale: il condominio non ha personalità giuridica e non è imprenditore: per cui non risponde solidalmente: Il condominio è consumatore -

Di particolare interesse la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. lav., 5/12/2025, n.32674**. Si trattava dell'azione che aveva proposto il lavoratore nei confronti del condominio, ottenendo decreto ingiuntivo per il credito retributivo maturato nei confronti della propria datrice di lavoro.

Il Condominio proponeva opposizione, eccependo l'inapplicabilità dell'art. 29 D.Lgs. n. 276/2003, posto che esso era un mero ente di gestione privo di personalità giuridica, e contestando nel merito il credito vantato dal ricorrente.

Il Tribunale revocava il decreto ingiuntivo, ritenendo inapplicabile l'art. 29 D.Lgs. n. 276/2003 con decisione confermata dalla Corte di appello, sulla scorta della seguente progressione argomentativa:

a) ai sensi del comma 3 ter dell'art. 29 D.Lgs. n. 276/2003, la disciplina della solidarietà del committente con l'appaltatore **non si applica alla persona fisica che non eserciti attività di impresa o professionale;**

b) **il condominio** non esercita attività di impresa né professionale, **né può dirsi datore di lavoro** dei dipendenti dell'appaltatore;

c) a sostegno di questa conclusione sta il rilievo per cui **il condominio è privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini** e può essere qualificato unicamente **ente di gestione**, che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti;

d) i **singoli condomini assumono la veste di consumatori**, perché operano per scopi totalmente estranei alla loro eventuale attività imprenditoriale o professionale (Cass. n. 10679/2015 e Cass. n. 14475/2019, secondo cui al contratto concluso dall'amministratore di condominio con un professionista si applica la normativa a tutela del consumatore);

e) del resto la ratio dell'art. 29 D.Lgs. n. 276/2003 è quella di porre a carico di un soggetto imprenditoriale, che per **scelta economica decida di esternalizzare** attraverso un contratto di appalto una parte dei propri processi produttivi, la responsabilità solidale per le retribuzioni di quei dipendenti, che pur facenti capo al diverso soggetto appaltatore, di fatto abbiano prestato la propria attività all'interno del ciclo produttivo del committente: nel caso del condominio tale ratio è insussistente.

Queste conclusioni venivano sostanzialmente confermate dalla Cassazione, che rigettava il ricorso del lavoratore.

A suggellare l' intervenuta infondatezza concorre il seguente argomentare:

- presupposto soggettivo della responsabilità solidale ex art. 29, co. 2, del D.Lgs. n. 276/2003 (ratione temporis applicabile), è che **il committente eserciti attività d'impresa ovvero, quale "datore di lavoro", si serva delle prestazioni** rese dai dipendenti dell'appaltatore per realizzare l'oggetto della propria attività istituzionale, prendendo parte al processo di decentramento produttivo del servizio: resta **escluso dal campo di applicazione della norma (ai sensi del co. 3-ter del citato art. 29) il committente persona fisica** che non eserciti attività d'impresa o professionale (Cass. ord. 10/07/2023, n. 19514)
- al contratto concluso con un **professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore**, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cass. ord. n. 10679/2015; Cass. n. 452/2005; Cass. ord. n. 10086/2001).

Poste queste premesse esse vengono declinate nel contesto del giudizio sottoposto all' attenzione della Corte la cui questione non è tanto se il condominio abbia oppure no una **soggettività giuridica** distinta da quella dei condomini, **ma se esso possa rientrare nel perimetro soggettivo dell'ambito applicativo della disciplina della **responsabilità solidale** del committente come delineato dall'art. 29 D.Lgs. n. 276/2003.**

La risposta da dare a questo quesito è negativa perché

a. il condominio **non esercita un'attività di impresa**,

b. non può essere considerato "**datore di lavoro**" dei dipendenti dell'appaltatore, poiché non prende in alcun modo parte al processo produttivo al quale afferisce l'appalto.

La sentenza

Una recente decisione appena citata (Cass. 2023 n. 19514 cit.) dice la Corte evidenzia che:

- "il "**datore di lavoro**" che, in alternativa all'imprenditore, è responsabile solidale ai sensi dell'art. 29 D.Lgs. n. 276/ 2003, comma 2, **non** può identificarsi puramente e semplicemente con lo stesso **committente** presso cui l'attività oggetto dell'appalto viene eseguita;
- la disposizione in esame individua il **debitore solidale** nel **committente** che svolge attività **imprenditoriale** o nel committente **datore di lavoro**,
- dunque, è certamente **attratto nell'orbita della solidarietà** il committente che assume la veste di **imprenditore, ai sensi dell'art. 2082 cod. civ.**, intesa in senso oggettivo, come attività economica organizzata atta a conseguire la remunerazione dei fattori produttivi (Cass. n. 16612 del 19/06/2008); ma lo è, allo stesso modo, il committente che, pur non essendo "imprenditore", è "**datore di lavoro**", e cioè il committente che anche attraverso le prestazioni di lavoro rese dai dipendenti dell'appaltatore **realizza l'oggetto della propria attività istituzionale, prendendo parte a quel processo di decentramento produttivo** del servizio che costituisce il fenomeno economico a cui la norma si riferisce (associazioni, enti no profit, etc.);

- ciò avviene, più in generale, nelle **ipotesi di commistione tra le figure del datore di lavoro (appaltatore) ed il committente, fruitore della prestazione lavorativa** (potenziale datore di lavoro cd. indiretto) nei cui confronti l'art. 29 D.Lgs. n. 276/2003 ha inteso rafforzare le tutele dei lavoratori;... è così **esclusa dalla solidarietà**
 - tanto la **persona fisica che appalta i lavori** di ristrutturazione di un proprio immobile,
 - quanto il **condominio di immobili**, perchè
 - non svolge attività d'impresa,
 - non partecipa per propri scopi istituzionali al decentramento produttivo
 - soprattutto ai fini lavoristici, non assume un rilievo giuridico diverso da quello dei singoli condomini (cfr. Cass., 11 gennaio 2012, n. 177; vd. Cass. SS.UU. n. 10934 del 2019) posto che si tratta di un ente di gestione dei beni comuni;..."

Da questa progressione il rigetto del ricorso.

- una digressione penalistica: furto in abitazione, all' interno dell' androne condominiale: una prospettiva di compatibilità costituzionale -

Di furto in abitazione (furto all' interno dell'androne condominiale) si occupa Corte Costituzionale con la sentenza del 22/12/2025 n° 193. Il Tribunale remittente dubitava della compatibilità costituzionale dell'art. 624-bis, primo comma, c.p. chiamando al Corte a pronunciarsi sulla legittimità costituzionale della norma incriminatrice, laddove si applica anche agli spazi comuni degli edifici condominiali; in subordine, assume che la stessa norma sarebbe costituzionalmente illegittima nella parte in cui non prevede che la pena sia diminuita fino a un terzo «quando per la natura, la specie, i mezzi, le modalità o circostanze dell'azione, ovvero per la particolare tenuità del danno o del pericolo, il fatto risulti di lieve entità».

La norma incriminatrice punisce chi commette il furto «mediante introduzione in un edificio o in altro luogo destinato in tutto o in parte a privata dimora o nelle pertinenze di essa». Secondo il Tribunale (considerando il caso in questione) rilevava che

- la condotta furtiva è stata posta in essere nell'androne di un edificio condominiale
- la norma incriminatrice, nella parte in cui si applica anche alle parti comuni del condominio, violerebbe l'art. 3 Cost. sotto il profilo del principio di ragionevolezza, nonché «il principio di offensività enucleabile dall'art. 25 co. 2 Cost.»
- la ratio della norma incriminatrice è quella di punire, con sanzioni più gravi di quelle previste per il furto semplice ex art. 624 cod. pen., la condotta di chi si introduce nell'altrui «privata dimora» – avuto riguardo alla dimensione personalistica dei beni che tale luogo coinvolge, in quanto vi si esplicano atti della vita privata – vi sarebbe, tuttavia, un'evidente differenza tra le pertinenze delle proprietà individuali (garage, magazzino degli attrezzi, locale lavanderia) e gli spazi comuni di un edificio condominiale (che presenterebbero «un diverso livello di riservatezza ed esclusività»).
- agli spazi condominiali la giurisprudenza non ha assicurato la medesima tutela apprestata per le abitazioni private

- non vanno preventivamente autorizzate le riprese video disposte dalla polizia giudiziaria nell'atrio o nel vano scale di un immobile condominiale, in quanto «luogo frequentabile da un'intera categoria di persone o da un numero indeterminato di soggetti che hanno la possibilità giuridica e pratica di accedervi senza legittima opposizione di chi su detto luogo esercita un potere di fatto o di diritto»;
- ai fini dell'integrazione del reato di interferenze illecite nella vita privata, di cui all'art. 615-bis cod. pen., si è escluso che costituiscano «luoghi di privata dimora» le scale condominiali e i relativi pianerottoli, difettando negli stessi quella «particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata».

La Corte ritiene la questione non fondata, sulla scorta del percorso argomentativo che in appresso riportiamo, nella prospettiva che interessa la presente disamina:

- l'art. 624-bis cod. pen. punisce il fatto di chi «si impossessa della cosa mobile altrui, sottraendola a chi la detiene, al fine di trarne profitto per sé o per altri, mediante **introduzione in un edificio o in altro luogo destinato in tutto o in parte a privata dimora** o nelle pertinenze di essa».
- a partire dalla sentenza delle sezioni unite penali 23 marzo-2 giugno 2017, n. 31345, rientrano nella nozione di privata dimora esclusivamente
 - i luoghi nei quali si compiono non occasionalmente atti della vita privata
 - che non siano aperti al pubblico né accessibili a terzi senza il consenso del titolare, compresi quelli destinati ad attività lavorativa o professionale (intesa, dunque, come proiezione spaziale della persona)
 - la norma incriminatrice si estende poi alle condotte realizzate nelle «**pertinenze**» della privata dimora, la cui nozione «non coincide con quella civilistica, non richiedendo l'uso esclusivo del bene da parte di un solo proprietario» e dovendosi invece privilegiare **l'utilità che esse arrecano al luogo di privata dimora** (Corte di cassazione, quinta sezione penale, sentenza 16 dicembre 2019-2 marzo 2020, n. 8421), considerate sotto il profilo della strumentalità delle pertinenze alle esigenze della vita domestica.

E' per questo che il legislatore ha ritenuto che il furto di un bene sito in una pertinenza abbia in sé maggior offensività rispetto al furto semplice e ne ha così equiparato il trattamento sanzionatorio a quello previsto per il furto commesso in un luogo di privata dimora.

Se si sanziona più gravemente il furto in **privata dimora**, un tanto si giustifica con la concreta possibilità di **trovarsi innanzi al soggetto passivo** [...] sussiste anche quando il reato sia commesso in una **immediata pertinenza** dell'abitazione [,] come tale destinata allo svolgimento di attività strettamente complementari e strumentalmente connesse a quelle abitative» (tra le altre, Corte di cassazione, quarta sezione penale, sentenza 5-15 dicembre 2023, n. 50105; Corte di cassazione, quinta sezione penale, sentenza 28 aprile-15 luglio 2021, n. 27326).

-

E qui la Corte distende illuminanti puntualizzazioni in tema di condominio:

1. l'esigenza di evitare quella maggiore situazione di pericolosità «che è il contatto diretto» sussiste **anche con riferimento alle parti comuni dell'edificio condominiale**, poiché esse sono costituite a

servizio e protezione delle private dimore ubicate nel condominio e vengono a questo scopo utilizzate, nella loro interezza, dai comproprietari pro quota

2. le parti comuni del condominio, in altri termini, **presentano i connotati fondamentali del «luogo di privata dimora»**, costituiti dalla non apertura al pubblico e dalla non accessibilità da parte di terzi senza il consenso, anche implicito, dei titolari, i quali ultimi mantengono, in ogni caso, il potere di limitare o impedire l'accesso a persone non gradite.

- un obiter confermativo sull' integrità del contraddittorio -

Troviamo la riaffermazione di un principio noto in un obiter (meglio, in accertamento incidentale) reso da **Cassazione civile sez. II, 17/12/2025, n.32974**.

Tra le molte (parzialmente eterogenee) questioni sottoposte all'esame della Corte, ce n'è una che richiede un accertamento preliminare, sollevata – tra l'altro – dal Procuratore Generale che aveva eccepito l'invalidità dell'intero corso del giudizio di merito, perché svolto a contraddittorio non integro, perché al giudizio non avrebbero ab initio partecipato tutti gli assegnatari o aventi causa dei lotti di terreno già edificati o da edificare originariamente di proprietà della Cooperativa, che aveva realizzato l'omonimo comprensorio. Sollecitava, dunque, il rinnovo dell'attività processuale svolta invalidamente, previa regolarizzazione del contraddittorio, in modo da consentire a tutti i litisconsorti necessari di svolgere le proprie difese, anche con riguardo alla questione della misura delle quote dei beni comuni spettanti ai partecipanti alla comunione, attori o intervenuti nel giudizio e odierni controricorrenti.

L'assunto – dice la Corte – non può essere condiviso, posto che

- l'azione degli originari attori può essere esercitata anche disgiuntamente da qualsiasi altro titolare del bene oggetto della domanda
- ciò in quanto, **in tema di condominio negli edifici, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale** di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto **eccepisca la proprietà esclusiva** (sviluppando, così, una mera eccezione), ma **senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale** e, quindi, senza mettere in discussione – con la finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti (Sez. U., n. 25454 del 13 novembre 2013; Sez. 2, n. 27957 del 4 ottobre 2023; Sez. 6-2, n. 6649 del 15 marzo 2017).

- condominio e legittimazione processuale del difensore, avvocato e condomino. Auto conferimento della procura : il mandato difensivo è diverso dalla procura -

Interessante (soprattutto sotto il profilo dell'individuazione della differenza tra mandato e procura) il dictum di **Cassazione civile sez. II, 17/12/2025, n.32997**, chiamata a decidere una controversia particolarmente articolata.

Tutto si origina da un contenzioso insorto tra il condominio ed un condomino avvocato che aveva richiesto (ed ottenuto) decreto ingiuntivo per il pagamento del compenso professionale relativi alla *difesa del condominio in una causa di rendiconto contro l'allora amministratore condominiale*.

Eccepeva il condominio, a sostegno dell'opposizione, la *carezza di legittimazione del professionista per inesistenza e/o mancato conferimento della procura alle liti*, contestava, in subordine, la congruità dei compensi e delle spese liquidate.

Il difensore- condomino eccepì che il conferimento dell'incarico era avvenuto con *specifico delibera condominiale, con la quale l'assemblea aveva provveduto a "delegare" l'attività di patrocinare il giudizio*. Chiese, pertanto, il rigetto dell'opposizione e l'accoglimento della domanda principale formulata nel ricorso per decreto ingiuntivo, la condanna alla corresponsione di quanto dovuto e il pagamento degli interessi da calcolare sulla somma liquidata dal Giudice.

Il Tribunale l'opposizione del Condominio e condannò l'opposto al pagamento delle spese processuali, rilevando - in sintesi - che l'assemblea condominiale, con la delibera valorizzata dal professionista, non aveva conferito alcuna procura al difensore – condomino, ma lo aveva solo delegato a compiere l'attività quale condomino e non già quale procuratore del Condominio stesso": di conseguenza, la procura redatta nell'atto introduttivo dell'intrapreso giudizio era da considerarsi "inesistente, ovvero affetta da nullità insanabile".

Proposto ricorso per cassazione da parte del difensore-condomino il gravame incontrava il favore della Corte, la quale rilevava:

- occorre distinguere il **contratto di mandato**, al cui "genus" appartiene indubbiamente l'incarico che il cliente conferisce all'avvocato per lo svolgimento di attività giudiziaria o extra giudiziaria, dalla **procura alle liti** rilasciata al professionista, che rappresenta e difende in giudizio il mandante
- la procura alle liti
 - è lo **strumento attraverso il quale la controparte in giudizio e il giudice stesso conoscono della legittimità processuale delle attività del professionista**,
 - deve rispettare le **forme e i contenuti di cui all'art. 83 cod. proc. civ.** e fonda la legittima esistenza dei poteri processuali dell'avvocato, avente valenza processuale e, perciò, pubblicistica
- mentre la procura "ad litem" è un negozio unilaterale con il quale il difensore viene investito del potere di rappresentare la parte in giudizio, il mandato sostanziale costituisce un negozio bilaterale (cd. contratto di patrocinio) con il quale il legale viene incaricato, secondo lo schema negoziale che è proprio del mandato, di svolgere la sua opera professionale in favore della parte;
- ne segue che,
 - **ai fini della conclusione del contratto di patrocinio, non è indispensabile il rilascio di una procura "ad litem", essendo questa richiesta solo per lo svolgimento dell'attività processuale**, né rileva il versamento di un fondo spese o di un anticipo sul compenso, atteso che il mandato può essere anche gratuito e che, in ipotesi di mandato oneroso, il compenso ed il rimborso delle spese possono essere richiesti dal professionista durante lo

svolgimento del rapporto o al termine dello stesso (Sez. 3, n. 14276, 08/06/2017, Rv. 644641 – 02; si veda pure Cass. n. 6905/2019)

- il **rapporto privatistico negoziale alla base dell'impegno assunto dall'avvocato non ha rilievo ai fini processuali** quel che conta è che il legale stia in giudizio munito di regolare procura alle liti, redatta ai sensi dell'art. 83 cod. proc. civ.
- non è precluso al mandante del contratto d'opera professionale incaricare l'avvocato nell'interesse di un terzo: dovrà esser – tuttavia – costui (il terzo e non chi conferisce l'incarico) a rilasciare la procura alle liti (per un caso del genere si veda Cass. n. 19416/2016)
- la **procura alle liti**
 - è solo un indice presuntivo della sussistenza tra le parti dell'autonomo rapporto di patrocinio che, se contestato, deve essere provato (si veda la già richiamata Cass. n. 6905/2019)
 - il rilievo del vizio della procura alle liti trova la esclusiva sede giudiziaria nella causa nella quale il professionista espleta il suo incarico e l'invalidità di un tal atto non può che essere fatta valere dall'altra parte processuale, unica ad avervi interesse.

L'errore del primo giudice sta proprio nell'aver confuso i due piani:

a. il conferimento dell'incarico professionale all'avvocato non richiede forme vincolate e, soprattutto, la **procura "ad litem" non costituisce lo strumento attraverso il quale viene stipulato il contratto d'opera professionale**, con il quale il cliente (mandante) richiede all'avvocato (mandatario) il compimento di determinate prestazioni professionali

b. di conseguenza, la **procura "ad litem"**, valida o invalida che sia che presuppone la stipulazione, anche per fatto concludente, del contratto di prestazione d'opera professionale (mandato di patrocinio), **giammai può costituire strumento attraverso il quale misurare esistenza e validità del contratto a monte, costituente "prius", del quale è atto esecutivo**

c. la sentenza, errando nel sussumere la fattispecie concreta in quella astratta, nega che fra il condominio e il ricorrente fosse stato stipulato un contratto di mandato professionale per solo il fatto che **l'incarico all'avvocato era stato conferito dall'assemblea del condominio, di cui costui sarebbe stato condomino**

Un'importante chiosa, sull'incompatibilità-conflitto di interesse:

1. non sussiste in astratto incompatibilità fra incarico professionale, ma anche di semplice prestazione d'opera, da parte del condomino in favore del condominio,

2. in questo caso si pone unicamente **l'esigenza di tener conto, ai fini del compenso, della "quota d'opera"** di cui il mandatario s'avvantaggia in proporzione della sua proprietà millesimale.

- limiti regolamentari e di servitù in favore di una proprietà solitaria -

Di una situazione sicuramente non ricorrente, ma – comunque- di rilevante interesse si occupa **Cassazione civile sez. II, 18/12/2025, n.33106**

Il contenzioso si originava dalla tutela possessoria domandata dalla proprietaria di un'unità immobiliare facente parte del condominio a tutela di una *servitù di panorama e/o di veduta verso il*

mare che assumeva derivarle dal regolamento condominiale di natura contrattuale; e che altro condomino (resistente) avrebbe leso con la realizzazione di nuove opere edilizie nella propria unità immobiliare.

Il giudice del possessorio e quello del reclamo accoglievano la domanda e tale determinazione veniva confermata con la sentenza che definiva il merito possessorio, ma la decisione del Tribunale veniva riformata dalla Corte di Appello, che escludeva l'esistenza di una servitù altius non tollendi a carico del fondo del convenuto e a favore della proprietà solitaria dell'attore, *la cui fonte era da ricercare nelle clausole del regolamento del condominio o nell'acquisto titolo originario per usucapione ovvero per destinazione del padre di famiglia.*

La Corte accoglie il ricorso che deduceva *la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. per aver la Corte di Appello giudicato omettendo di valutare e valorizzare la documentazione contrattuale regolarmente versata in atti, dichiarata invece, erroneamente, come assente.*

Il ricorrente aveva evidenziato che non era stato sottoscritto un contratto di acquisto, bensì la titolarità del diritto di proprietà dell'immobile:

- a. derivava da un atto di conferimento che la società proprietaria aveva svolto in favore di altra, costituenda, società
- b. nell'atto di trasferimento era precisato che l'immobile veniva trasferito con tutti i diritti e le servitù contenute e richiamate nei titoli di provenienza
- c. quindi, anche nei confronti della società che riceveva il conferimento avrebbe dovuto trovare applicazione la norma regolamentare che inibiva l'incremento volumetrico, che – nella specie (e da ciò la legittimità dell'invocata tutela possessoria) – aveva alterato la sagoma dell'apparentamento e diminuita la vista mare fino a quel momento goduta dalla ricorrente.

Motivo che la Corte reputa fondato, sulla scorta del seguente argomentare:

- il via di principio generale (**o trascrizione o espresso richiamo al regolamento nell'atto di acquisto**) si conferma l'orientamento di legittimità, secondo il quale le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. n. 4529/2022; conf. Cass. n. 17886/2009; Cass. n. 10523/2009)
- in concreto (**l'errore del giudice di merito**) il giudice nel motivare il rigetto della domanda ha ritenuto che *non fossero presenti in atti l'atto di acquisto dell'immobile e la nota di trascrizione del regolamento condominiale* contenente le singole clausole del regolamento contrattuale costitutive della pretesa servitù
- in concreto, si era in presenza non di un atto di compravendita ma di un atto di conferimento (di natura societaria) presente nella documentazione del giudizio, per cui ha errato il giudice del merito nel non tener conto di questo essenziale rilievo.

- una controversia condominiale offre il destro per una digressione sulla validità della notifica ex art. 139 c.p.c. -

Di interesse squisitamente processuale la decisione resa da **Cassazione civile sez. II, 18/12/2025, n.33116.**

Si discuteva di impugnazione tardiva della sentenza in forza della quale il convenuto era stato condannato alla esecuzione di lavori ed al risarcimento in favore della condomina (ricorrente in possessorio) e del condominio (interventore) per infiltrazioni di acqua verificatesi dal suo terrazzo.

In estrema sintesi adduceva la inesistenza/nullità della notificazione introduttiva del giudizio, che il ricorrente asseriva non aver mai ricevuto, adducendo di essere venuto a conoscenza della sentenza soltanto all'atto della notifica della successiva notificazione per l'esecuzione della stessa.

La Corte ritiene fondati i primi due motivi (con assorbimento dei restanti) che denunciavano:

- l'omesso esame del fatto decisivo costituito dalla regolare e dichiarata residenza del ricorrente documentata nel certificato di residenza storico depositato
- l'inesistenza o nullità della notifica del ricorso introduttivo del giudizio di primo grado, perché non eseguita nel Comune di residenza e, quindi, la violazione dell'art. 139 c.p.c.

Così (fornendo una sorta di “vademecum” da tener presente sempre, quando si tratti di notificazioni – comunicazioni al condomino):

- la notificazione dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado è stata ritenuta correttamente eseguita (non a mani proprie), ai sensi dell'**art. 139, comma 2, c.p.c.**, presso il **luogo di lavoro**, Presidio Ospedaliero, differente tanto dal luogo di residenza ritenuto in sentenza quanto dal luogo di residenza emergente dal certificato storico allegato all'appello;
- è ammaestramento costante quello in forza del quale l'art. 139 c.p.c., nel prescrivere che la notifica si esegue nel luogo di residenza del destinatario e nel precisare che questi va ricercato nella casa di abitazione o dove ha l'ufficio o esercita l'industria o il commercio, non dispone un ordine tassativo da seguire in tali ricerche, potendosi scegliere di eseguire la notifica presso la casa di abitazione o presso la sede dell'impresa o presso l'ufficio, purché si tratti, comunque, **di luogo posto nel comune in cui il destinatario ha la sua residenza** (Cass. n. 7041/2020; Cass. 25489/2017; Cass. n. 2968/2016 e, prima ancora da Cass. n. 2266/2010, Cass. n. 15755/2004, Cass. n. 5212/1986)
- presupposto di validità della notificazione ex art. 139 c.p.c. non è il preventivo tentativo di notifica a mani proprie, ex art. 138 c.p.c., che integra soltanto una modalità alternativa, ma, appunto, che essa sia eseguita **nel comune** ove il destinatario ha, nel comune di residenza, la casa di abitazione o l'ufficio od esercita l'industria o il commercio (Cass. n. 2968/2016)
- in sostanza, l'art. 139 c.p.c.
 - pone un criterio di **successione preferenziale** solo per quanto riguarda la **scelta del comune nel quale deve essere effettuata detta notificazione**, cioè quello di **residenza**, di **dimora**, o di **domicilio**,
 - mentre, **nell'ambito del comune** individuato secondo il suddetto criterio, è consentita la **notificazione** nell'ufficio del destinatario o nel luogo dove esercita l'industria o il commercio **in alternativa** a quella presso la casa d'abitazione, **perciò senza necessità di preventiva infruttuosa ricerca** del destinatario stesso presso tale abitazione (Cass. n. 11077/2002).

Dal generale al particolare: nel caso sottoposto all'attenzione della Corte la notificazione, scelto il *criterio della residenza* e non andata a buon fine quella presso l'abitazione, è stata ritenuta dal giudice di merito *correttamente eseguita presso il luogo di lavoro ancorché in violazione dell'art. 139, comma 2, c.p.c., perché sito in comune diverso da quello ritenuto in sentenza.*

Ciò, erroneamente, senza confrontarsi con l'appello deducendo la residenza nel diverso comune e con la documentazione a esso allegata a supporto (il certificato storico di residenza).

- ancora su condominio, supercondominio e disciplina delle distanze: il supercondominio presuppone l'accertamento della proprietà comune indivisa di un bene comune ai due condomini (o unità immobiliari) solitari-

Interessante (e certo meritevole di maggior approfondimento) è la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 23/12/2025, n.33809**, alla cui integrale lettura rinvio.

Due condomini promuovevano opposizione avverso un decreto ingiuntivo emesso a loro carico su richiesta dell'amministratore condominiale, ed in via riconvenzionale domandavano fosse *dichiarata la nullità dell'atto di costituzione del condominio, ovvero, in subordine, l'illegittimità della sua costituzione.* Ciò sul (duplice) presupposto che le due palazzine (A e B) di cui al regolamento condominiale erano indipendenti, e non esistevano spazi e beni strumentali comuni tra di esse.

Il giudizio (per l' incompetenza del G.d.P. sulla domanda riconvenzionale) veniva riassunto e, nel costituirsi in giudizio, *il Condominio chiedeva di accertare l'esistenza di un supercondominio tra le due palazzine*, perché a seguito degli interventi di ampliamento una delle due palazzine era stata accorpata alla preesistente palazzina.

Il Tribunale **riconosceva l'esistenza del supercondominio** e respingeva le pretese degli originari oppositori, che interponevano appello, che – tuttavia – confermava l' impugnata decisione.

Proponevano ricorso per Cassazione i soccombenti.

Nel rigettare il gravame la Corte elabora i seguenti ammaestramenti.

a) sulla questione violazione delle distanze.

In tema di condominio,

a.1. nei rapporti tra condomini, o tra essi ed un condominio, **le norme sulle distanze legali sono applicabili purché compatibili con le disposizioni dettate in materia di condominio,**

a.2. la compatibilità, più in particolare, deve sussistere con **l'art. 1102 cod. civ. sull'uso della cosa comune**, del quale ciascun partecipante può servirsi purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (vedi in tal senso Cass. 19.4.2023 n. 10477),

a.3. mentre **non è prevista un'inapplicabilità assoluta delle norme sulle distanze legali** nei rapporti tra condomini, o tra essi ed un condominio, **che faccia ritenere automaticamente e necessariamente esclusa l'esistenza di un supercondominio** per effetto dell'accertata violazione di una distanza legale con condanna alla demolizione. In altri termini la compatibilità tra disciplina del condominio e disciplina delle distanze sussiste anche in ipotesi di supercondominio.

b) in tema di supercondominio

Denunciavano i ricorrenti la violazione e falsa applicazione degli articoli 1117 e 1117 bis cod. civ. per avere l'impugnata sentenza ritenuto sussistente un supercondominio tra le due palazzine perché la CTU, aveva accertato l'esistenza di uno spazio tra le due palazzine utilizzato in comune per il parcheggio, per la manovra delle auto e per l'accesso pedonale e carrabile ad entrambe le palazzine, ma non di una proprietà comune, non essendo sufficiente il vincolo di accessorietà per entrambe le palazzine per fare riconoscere un supercondominio.

Oppone la Corte:

b.1 "in tema di **supercondominio**, per poter configurare un rapporto di supercondominalità di fatto tra due edifici, anche non condominiali, con conseguente applicabilità delle norme del capo II del titolo VII del libro terzo c.c., in quanto compatibili, anziché delle norme in materia di comunione, è **indispensabile** - anche in base alla disciplina anteriore all'entrata in vigore dell'art. 1117-bis cod. civ.

-

- l'esistenza di una **proprietà che possa essere qualificata come comune** ad essi ex art. 1117 cod. civ.,
- sulla quale si trovino **cose, impianti o servizi a favore di entrambi gli edifici**,

b.2 **non basta** – invece - **la sola fruizione, da parte di entrambi, di cose, impianti o servizi** insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici medesimi" (vedi Cass. ord. 21.10.2025 n. 27998; Cass. ord. 16.2.2022 n.5023)

Applicazione concreta: bene ha fatto l'impugnata sentenza a conformarsi a questo principio di diritto, confermando l'impugnata sentenza

- sulla base degli accertamenti compiuti dal CTU in ordine alla comunanza di alcuni servizi,
- sul *regolamento condominiale* coi relativi allegati che facevano riferimento ad entrambe le palazzine,
- su pregressa delibera assembleare che aveva posto all'ordine del giorno la *divisione* del condominio e su altra delibera nella quale, presenti i ricorrenti originari attori, erano stati deliberati all'unanimità i *parametri per determinare i millesimi da assegnare a ciascuna unità immobiliare delle due palazzine*

Se ne deve dedurre – rileva la Cassazione – che i giudici del merito non avevano accertato l'esistenza di un supercondominio di mero fatto, ma anche sulla base di atti deliberativi assembleari che non sono stati fatti oggetto d'impugnazione.

- illegittima occupazione di area comune, pericolo di crollo in proprietà solitaria e realizzazione di muro di contenimento: compensazione tra debiti condominiali -

Singolare il caso esaminato da **Cassazione civile sez. II, 23/12/2025, n.33834**.

Un condomino evocava in giudizio il condominio e tutti i singoli condomini, lamentando che un condomino per porre rimedio al pericolo che da uno sbancamento effettuato dalle imprese edili incaricate dell'esecuzione di lavori condominiali erano derivate frane interessanti la sua abitazione e più in generale il condominio del quale faceva parte.

Il condomino convenuto unitamente al condominio aveva edificato un muro di contenimento ed un corpo di fabbrica aggiunto al piano terra ed al primo piano della sua abitazione, occupando

illegittimamente una porzione di terreno condominiale di circa 250 mq compresa tra il muro e la sua abitazione, ed inibendo agli altri condomini l'accesso ad un'altra area comune posta a monte del muro di contenimento.

L'eliminazione di tale (asseritamente illegittima) innovazione era l'oggetto della domanda perché la Corte di prossimità rilevava che il condomino aveva realizzato buona parte delle costruzioni al piano terra e primo sulla corte di sua esclusiva pertinenza e non sull'area condominiale, precisando poi che questi, essendo la sua abitazione ed in secondo luogo l'intero fabbricato condominiale minacciati dal pericolo di frana si era fatto parte diligente per realizzare a sua cura e spese un muro di contenimento che aveva in via di mero fatto accorpato alla sua proprietà una porzione di area condominiale.

Riteneva quindi che dalla proposta del condomino "convenuto" e dalla deliberazione assembleare che la accoglieva emergeva la conclusione tra le parti di una convenzione di compensazione senza trasferimento di diritti di proprietà immobiliare e senza mutamenti di destinazione, che aveva legittimato l'occupazione di fatto della porzione di proprietà condominiale da parte del condomino, rendendo irrilevante l'accertamento dell'esatta porzione condominiale occupata.

Questa decisione veniva impugnata per Cassazione, deducendo il ricorrente la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1108,1120 e 1139 cod. civ. poiché i giudici del merito avrebbero

- da un lato erroneamente qualificato come *convenzione di compensazione*, anziché come *transazione*, il contratto risultante dall'accettazione assembleare della proposta del condomino che aveva realizzato il contenimento,

-dall'altro lato *non avrebbe rilevato l'invalidità e/o l'inesistenza della convenzione di compensazione, che avrebbe avuto ad oggetto un preliminare di cessione di una porzione di area condominiale (soggetto al regime di forma scritta previsto per il trasferimento delle parti comuni di un condominio edilizio) da ritenere invalido, e non avrebbe considerato che i condomini presenti nella riunione suindicata non costituivano la totalità dei condomini aventi il titolo di proprietari "pro indiviso" della porzione di terreno condominiale oggetto della promessa di cessione, per cui i condomini presenti a quella delibera non avrebbero potuto disporre in ordine alla proprietà condominiale in pregiudizio dei condomini assenti.*

Il rigetto, rectius, declaratoria di inammissibilità, si à ancora al seguente percorso argomentativo:

- la domanda di accertamento della *nullità della delibera assembleare condominiale* (quella che approvava la transazione) è una domanda che richiede accertamento in fatto (precluso alla Corte) e che è *diversa rispetto a quella, originariamente avanzata, di accertamento dell'occupazione senza titolo* dell'area condominiale e conseguente riduzione in pristino e risarcimento danni
- il motivo di ricorso (sempre inammissibilmente) contrappone una propria autonoma interpretazione dell'accordo qualificandolo transazione, rispetto all'interpretazione di esso come accordo di compensazione, non traslativo di diritti di proprietà, o del diritto di superficie sull'area condominiale inglobata alla proprietà condomino dal muro di contenimento
- ma il ricorrente non invoca neppure la violazione dei criteri interpretativi degli articoli 1362 e seguenti del codice civile, o vizi di motivazione, o vizi di sussunzione nella fattispecie dell'art. 1252 cod. civ.,

- la sentenza impugnata ha configurato l'accordo come accordo di compensazione, compensazione che ha titolo nella volontà delle parti, a prescindere dalla ricorrenza dei requisiti stabiliti per la compensazione legale (art. 1243, comma primo, cod. civ.) ed in assenza di ipotesi di compensazione giudiziale (art. 1243, comma secondo, cod. civ.), e si può realizzare in due modi:
 - nell'uno (art. 1252, comma primo, cod. civ.), verificatasi la coesistenza di due debiti contrapposti, le parti convengono di far luogo a compensazione egualmente, seppure in assenza di taluno dei requisiti prescritti per le altre forme di compensazione;
 - nel secondo (art. 1252, comma secondo, cod. civ.) le parti stesse concordemente stabiliscono le condizioni necessarie e sufficienti affinché si produca, tra loro, l'effetto compensativo, con conseguente estinzione ipso iure dei reciproci debiti (vedi in tal senso Cass. ord. 31.5.2025 n. 14689), ed è quest'ultima la compensazione volontaria intesa dalla Corte distrettuale.
- In termini più generali:
 - "la *compensazione volontaria*, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1252 cod. civ., che si concretizza in un *negozio bilaterale* diretto ad elidere le reciproche ragioni di credito, postula, in quanto tale, il previo riconoscimento della loro esistenza" (Cass. ord. 31.5.2025 n. 14689; Cass. 12.1.1984 n. 253),
 - "la compensazione volontaria *non richiede la certezza, liquidità ed esigibilità dei contrapposti crediti*, come risulta dall'art. 1252 cod. civ., ma si fonda sull'accordo delle parti, la cui dimostrazione non richiede l'osservanza di forme particolari e può essere accertata con valore dichiarativo dal giudice del merito, a seguito di specifica eccezione di parte" (Cass. 20.5.2024 n. 13949).

La Corte ha qualificato l'accordo intercorso tra condomino e condominio come **accordo di compensazione, e non come accordo traslativo** di diritti reali immobiliari, ha fornito **un'interpretazione plausibile, anche se non necessariamente l'unica possibile**, privilegiando ai sensi dell'art. 1367 cod. civ. il fatto che da essa non discendesse la nullità dell'accordo medesimo per i limiti inerenti al trasferimento immediato, o promesso di diritti reali immobiliari su beni comuni.

E, dunque, un tanto determina la riaffermazione del consolidato principio, secondo il quale "posto che l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio giuridico si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice di merito, il ricorrente per cassazione, al fine di far valere la violazione dei canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. cod. civ., non solo deve fare (a) esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione, mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, (b) ma è tenuto, altresì, a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati o se lo stesso li abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti non potendo, invece, la censura risolversi nella mera contrapposizione dell'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata..." (così Cass. ord. 10.10.2025 n.27190; Cass. ord. 8.1.2025 n. 353; Cass. ord. 9.4.2021 n. 9461; Cass. 28.11.2017 n. 28319; Cass. ord. 15.11.2017 n. 27136; Cass. sez. lav. 15.11.2013 n. 25728).

Fa ciò il rigetto del ricorso.

cui all'art. 13 comma 1-quater D.P.R. n.115/2002 per imporre un ulteriore contributo unificato a carico del ricorrente, se dovuto.

- condominio, diritto del singolo condomino di mantenere i varchi di ingresso nel muro perimetrale condominiale della facciata che prospettava sul cortile per accedere alle proprie autorimesse e liberazione dell'area dalle autovetture dei condomini colà parcheggiate:una questione di "regolamento" -

Interessante pronuncia quella resa da **Cassazione civile sez. II, 23/12/2025, n.33858**: un condomino conveniva al giudizio del Tribunale il condominio chiedendo che:

- a. fosse accertato il suo diritto di *mantenere i varchi di ingresso nel muro perimetrale condominiale* della facciata che prospettava sul cortile per accedere alle proprie autorimesse,
- b. fosse disposta la *liberazione di detto cortile dalle automobili ivi parcheggiate dai condomini*
- c. con condanna dell'*amministratore ad adottare tutte le misure idonee ad impedire il parcheggio* delle autovetture nel cortile condominiale.

La domanda (costituitosi il condominio) veniva rigettata dal Tribunale, con pronuncia confermata dalla Corte di Appello, sul presupposto che la sostituzione da parte dell'attore di tre porte basculanti dei box auto ai preesistenti muri di tamponamento nella facciata condominiale prospiciente il cortile, nella quale in precedenza erano ubicati solo l'ingresso secondario condominiale al centro e le vetrine di un negozio di alimentari acquistato dall'attore stesso, aveva violato l'art. 6 del regolamento condominiale contrattuale che *derogando all'art. 1102 cod. civ. stabiliva "non potrà essere intrapresa dai singoli condomini alcuna operazione esterna che modifichi l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato..."*. Si trattava, rileva la Corte di disposizione volta a **mantenere la conformazione originaria del fabbricato condominiale**, compiutamente descritta nel regolamento medesimo e riportata anche nella planimetria allegatavi. Cosicché confermava – accolta la riconvenzionale – l'attore al ripristino dello stato dei luoghi con la chiusura dei tre varchi con basculante realizzati nella parte centrale del muro perimetrale.

La Corte di appello confermava, altresì, la sussistenza del diritto dei condomini di parcheggiare i loro veicoli sul cortile antistante i box auto realizzati senza autorizzazione condominiale ritenendo, in base ai criteri degli articoli 1362 e 1363 cod. civ., che il regolamento condominiale, nel vietare di "ingombrare il cortile comune", non aveva inteso inibire anche il parcheggio dei veicoli dei condomini, mancando un divieto espresso in questo senso, ed essendo stato quel cortile utilizzato in tal modo dai condomini, come emerso dalla prova testimoniale espletata.

Il ricorso (con un' articolata motivazione, alla cui lettura rinvio) viene rigettato. Sintetizzo le ragioni del rigetto come in appreso.

- è infondata la dedotta violazioni degli articoli 1102 e 1120 cod. civ., posto che la Corte di Appello accertava che la disposizione regolamentare (di natura contrattuale), nello stabilire che non poteva essere intrapresa dai singoli condomini alcuna operazione esterna che modificasse l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, consentendo invece le modifiche interne previa autorizzazione scritta dell'amministratore condominiale purché non incidenti sulle strutture portanti e non pregiudicanti i diritti degli altri condomini, in riferimento alla struttura originaria del fabbricato compiutamente descritta nello stesso

regolamento, **ha derogato in senso più restrittivo alle previsioni codicistiche degli articoli 1102 e 1120 cod. civ.**,

- la deroga “restrittiva delle facoltà di godimento solitario” è patrimonio consolidato e condiviso della giurisprudenza di legittimità (si cita: Cass. n. 2114/2018; Cass. n. 27233/2013),
- in concreto il giudice del merito ha deciso sulla domanda di ripristino del muro perimetrale avanzata dal Condominio facendo applicazione della “più restrittiva” disposizione regolamentare, disattendendo (giustamente) gli articoli 1102 e 1120 cod. civ.
- sotto il profilo “interpretativo” rileva la Cassazione come il giudice di prossimità – analizzando la disposizione regolamentare – abbia ritenuto che il **divieto - espresso a chiare lettere - di apportare modifiche esterne all'architettura, all'estetica o alla simmetria** del fabbricato secondo le caratteristiche esistenti all'epoca del suo originario completamento costruttivo, fosse ricavabile, malgrado il mancato riferimento testuale alla collocazione temporale delle caratteristiche che si intendevano salvaguardare, attraverso un'**interpretazione complessiva del regolamento condominiale**

E' su queste premesse – dice la Cassazione – che la Corte di merito ha (insindacabilmente, trattandosi di accertamento di fatto) ritenuto che le modifiche apportate agli elementi strutturali ed esteriori con la realizzazione delle basculanti dei box nella facciata condominiale sul cortile al posto dei muri di tamponamento preesistenti nella zona centrale, facciata che in precedenza non presentava nella struttura originaria basculanti di chiusura dei box, abbiano alterato la specifica identità che il fabbricato aveva all'epoca della sua costruzione, incidendo negativamente sul decoro architettonico e sull'armonia originaria in violazione del presidio regolamentare.

A base del divieto di modifiche esterne del fabbricato, chiosa la Cassazione, si definisce *l'incidenza alternativa, e non necessariamente simultanea e cumulativa*, dei fattori caratterizzanti (distinti, ma pur sempre riconducibili ad un unico concetto) l' insieme del fabbricato, quali:

- architettura,
- estetica,
- simmetria del edificato.

E' -quindi – errata la prospettazione del ricorrente che invoca un (contrapposto) concetto unitario di sagoma: il fatto che il testo del regolamento usi il termine "o" e non "e", porta due conseguenze:

- a. il regolamento deve ritenersi violato anche solo in caso di **modifica negativa di uno solo di detti parametri** (e quindi anche della sola struttura architettonica senza peggioramento dell'aspetto estetico, o della simmetria rispetto ad un'altra facciata),
- b. rendeva **superfluo il riferimento all'alterazione della destinazione del bene comune** ed alla compromissione della facoltà di pari uso degli altri condomini secondo la previsione del derogato art. 1102 comma 1 cod. civ.

-

La questione si collega, poi, all' interpretazione del regolamento che – ricorda la Corte – è un contratto. Dunque, per certiorare il rigetto del gravame, basta – alla Corte – far richiamo al proprio consolidato orientamento, secondo il quale

- l'interpretazione degli atti negoziali si sostanzia, infatti, in un accertamento di fatto (Cass. n. 12360/2014; Cass. n. 9070/2013), riservato all'esclusiva competenza del giudice del merito (Cass. sez. lav. 29.10.2025 n. 28651; Cass. sez. lav. 25.7.2023 n. 22318; Cass. sez. lav. 3.8.2007 n. 17067; Cass. 19.5.2006 n. 11756);
- in tal caso il sindacato di legittimità, essendo limitato alla mera verifica del rispetto dei canoni ermeneutici, esige la specifica indicazione del modo con cui si sarebbe realizzata la violazione delle regole interpretative o l'insanabile contraddittorietà del ragionamento del giudice di merito (quest'ultima rilevante, però, solo come violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c.)
- le censure veicolate col ricorso in cassazione non possono esaurirsi nel prospettare un'interpretazione alternativa, fondata sulla valorizzazione di alcune espressioni piuttosto che di altre, ma devono rappresentare elementi idonei a far ritenere erronea la lettura data dal giudice del merito, cui l'attività di interpretazione dell'atto è riservata (Cass. sez. lav. 29.10.2025 n. 28651; Cass. sez. lav. 27.2024 n. 18214; Cass. 22.6.2017 n.15471; Cass. ord. 15.11.2017 n. 27136).

andrea andrich
avvocato in venezia